

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 2/2024

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 11 DEL 19 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).

CONTRATTI AGRARI

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

CONTRATTI AGRARI - CONTROVERSIE - cd. "livello" - Natura giuridica - Diritto reale di godimento - Assimilabilità all'enfiteusi - Configurabilità - Conseguenze - Accertamento - Dati catastali - Rilevanza - Esclusione.

Il cd. "livello" ha natura di diritto reale di godimento su bene altrui, assimilabile all'enfiteusi, sicché la sua esistenza va accertata mediante il titolo costitutivo del diritto o l'atto di cognizione, mentre è da escludersi la rilevanza dei dati catastali.

CONTRATTO PRELIMINARE

*** Cassazione, sentenza 23 novembre 2023, n. 32552, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Assenza del certificato di abitabilità - Sentenza di trasferimento - Accordo ad hoc - Necessità.

In materia di vendita immobiliare, la mancanza del certificato di abitabilità configura alternativamente l'ipotesi di vendita di *aliud pro alio* qualora le difformità riscontrate non siano in alcun modo sanabili, l'ipotesi del vizio contrattuale, sub specie di mancanza di qualità essenziali, qualora le difformità riscontrate siano sanabili, ovvero l'ipotesi dell'inadempimento non grave, fonte di esclusiva responsabilità risarcitoria del venditore ma non di risoluzione del contratto per inadempimento, qualora la mancanza della certificazione sia ascrivibile a semplice ritardo nella conclusione della relativa pratica amministrativa.

*** Cassazione, sentenza 16 novembre 2023, n. 31928, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Domanda di accertamento di avvenuta risoluzione per inadempimento - Ammissibilità - Diritto a trattenere la caparra - Sussistenza.

In materia di preliminare di compravendita, ove il giudice abbia interpretato la domanda principale quale volta a ottenere la risoluzione del contratto e quella subordinata come finalizzata ad ottenere il risarcimento del danno ai sensi del primo comma dell'art. 1453 c.c., domanda distinta da quella di cui al secondo comma dell'art. 1385 c.c., secondo cui quando è inadempiente la parte che ha dato la caparra, l'altra parte può recedere dal contratto, ritenendo la caparra, in tal modo lo stesso non considera che la parte ha in realtà domandato una cosa sola, ossia di accettare il proprio diritto alla ritenzione della caparra e ciò in conseguenza

non di una domanda costitutiva di risoluzione del contratto preliminare, ma dell'accertamento dell'ormai avvenuta risoluzione per inadempimento, esercitando quindi il diritto di recesso dal contratto ai sensi dell'art. 1385, comma 2 c.c., che comporta il diritto di ritenere la caparra in funzione di liquidazione del danno predeterminata, forfettaria e sganciata dall'onere della prova.

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA

Cassazione, ordinanza 30 ottobre 2023, n. 30062, sez. I civile

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - AREE IN CONCESSIONE - PROPRIETÀ SUPERFICIARIA - Convenzione ai sensi dell'art. 35, comma 8, l. n. 865 del 1971 - Corrispettivo della concessione - Costi di esproprio aree destinate ad opere di urbanizzazione - Inclusione - Fondamento - Limiti.

In tema di edilizia popolare ed economica, il corrispettivo della concessione del diritto di superficie, che dev'essere previsto nella convenzione di cui all'art. 35, comma 8, della l. n. 865 del 1971, comprende (indipendentemente dall'applicabilità delle successive disposizioni di cui all'art. 16 d.l. n. 786 del 1981, conv. con modif. nella l. n. 51 del 1982) anche i costi sostenuti dal comune per l'esproprio di aree non oggetto della concessione, ma destinate a contenere opere di urbanizzazione previste dal PEEP, atteso, sul piano letterale, che la norma fa riferimento ai costi o corrispettivi delle opere di urbanizzazione realizzate o realizzande a cura del comune e relative alle aree oggetto della concessione - tra i quali ben possono rientrare quelli sostenuti o sostenendi per l'esproprio delle aree su cui tali opere devono sorgere - e, sul piano logico, che non vi è ragione di escludere il concessionario di un determinato lotto dall'onere dei costi delle opere di urbanizzazione funzionali e relative all'edificabilità del suo lotto; fermo restando, peraltro, che il legame funzionale tra opere di urbanizzazione ed aree date in concessione costituisce giustificazione e limite dell'addebito dei costi, nel senso che al concessionario di una determinata area possono essere addebitati solo i costi relativi ad opere di urbanizzazione funzionali all'edificabilità dell'area assegnatagli, e non anche ad opere prive di tale carattere.

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

*** Cassazione, ordinanza 20 novembre 2023, n. 32146, sez. III civile**

GIUSTIZIA E GIURISDIZIONI - ESECUZIONE FORZATA - Opposizione distributiva - Distribuzione del ricavato in pendenza dell'opposizione successivo fallimento del debitore esegutato - Conseguenze

L'esecuzione per espropriazione immobiliare si chiude con il provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione; la circostanza che il pagamento dei creditori, ordinato con detto provvedimento, avvenga nonostante la pendenza di una opposizione distributiva non impedisce la chiusura dell'esecuzione, la quale ultima si potrà riaprire con effetto ex tunc nel caso di accoglimento dell'opposizione.

Cassazione, sentenza 24 ottobre 2023, n. 29424, sez. I civile

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - PROCEDIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'INDENNITÀ - DETERMINAZIONE (STIMA) - Diritti edificatori perequativi e compensativi - Differenza - Rilevanza dei primi ai fini della determinazione del valore venale - Sussistenza - Fondamento.

Ai fini della liquidazione dell'indennità di espropriazione secondo il principio del valore venale pieno, occorre valorizzare, a prescindere dalla natura formalmente edificatoria o meno del terreno, anche i diritti edificatori perequativi, i quali rappresentano un rimedio alla sperequazione derivante dall'applicazione di standard edilizi, che hanno natura reale e diretta inerzia al terreno, di cui assumono una qualità intrinseca e sono soggetti ad IMU, a differenza dei c.d. diritti edificatori compensativi, privi di natura reale e di inerzia al fondo, i quali consistono nell'attribuzione ad un certo soggetto, da parte della Pubblica Amministrazione, di un quantum di volumetria con funzione indennitaria rispetto alla cessione in suo favore di un terreno, ovvero in caso di reiterazione di vincoli espropriativi.

FAMIGLIA

* Cassazione, ordinanza 20 novembre 2023, n. 32151, sez. I civile

FAMIGLIA - DIVORZIO - Assegnazione casa - Figlio neoassunto - Diritto - Non sussiste.

Sussiste l'ipotesi di convivenza rilevante agli effetti dell'assegnazione della casa familiare allorché il figlio maggiorenne non autosufficiente torni con frequenza settimanale presso la casa familiare.

FONDO PATRIMONIALE

* Cassazione, ordinanza 22 novembre 2023, n. 32484, sez. I civile

FAMIGLIA - MATRIMONIO - REGIME PATRIMONIALE - FONDO PATRIMONIALE - Atto costitutivo - Deroga - Iscrizione di ipoteca - Immobile compreso nel fondo - Risanamento dell'attività commerciale - Presenza di figli minori - Deroga all'autorizzazione del giudice tutelare - Interesse della famiglia - Sussiste

In tema di fondo patrimoniale, pur in presenza di figli minori, la preventiva autorizzazione del giudice al compimento di atti di disposizione, indicati nell'art. 169 c.c., è applicabile solo in mancanza di un'espressa pattuizione in deroga contenuta nell'atto di costituzione del fondo.

Deve ritenersi legittima la modifica con atto pubblico dell'atto di costituzione del fondo finalizzata ad inserire la possibilità per i coniugi di concedere ipoteca sull'immobile compreso nel fondo patrimoniale, al fine di ottenere un nuovo finanziamento da parte delle banche per eliminare l'esposizione debitoria di una società unica o prevalente fonte di sostentamento della famiglia, anteriore alla costituzione del fondo patrimoniale, così anche evitando possibili azioni revocatorie, rispondeva all'interesse della famiglia, strettamente legato al risanamento dell'attività commerciale.

PROPRIETÀ

* Cassazione, ordinanza 22 novembre 2023, n. 32438, sez. II civile

PROPRIETÀ - Immobili - Dell'azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica - Usucapione - Ammissibilità - Esclusione

Ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 830 c.c., e art. 828 c.c., comma 2, i beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale possono essere sottratti alla pubblica destinazione soltanto nei modi stabiliti dalla legge, e quindi certamente non per effetto di usucapione da parte di terzi, non essendo usucapibili diritti reali incompatibili con la destinazione del bene dell'ente al soddisfacimento del bisogno primario di una casa di abitazione per cittadini non abbienti (Cass. n. 12608 del 2002; n. 7269 del 2003; n. 19951 del 2023).

SUCCESSIONI

* Cassazione, ordinanza 22 novembre 2023, n. 32439, sez. II civile

SUCCESSIONI - Vitalizio alimentare - Validità del contratto - Imprevedibilità della vita del beneficiario - Sufficienza - Esclusione - Comparazione delle prestazioni con il bene trasferito - necessità.

Il contratto atipico di mantenimento (o di vitalizio alimentare o assistenziale), con cui il vitaliziante si obbliga, in corrispettivo dell'alienazione di un bene, a prestare al vitaliziato mantenimento ed assistenza vita naturale durante, è caratterizzato al momento della sua conclusione dall'alea inherente sia alla durata della vita del vitaliziato, sia alla entità delle prestazioni a carico del vitaliziante, le quali tuttavia, proprio in quanto negoziabili come corrispettivo, sono necessariamente suscettibili di valutazione economica, così da comparare secondo dati omogenei, in termini di presumibile equivalenza o, al contrario, di palese sproporzione, la capitalizzazione della rendita reale del bene trasferito e la capitalizzazione delle rendite e delle utilità periodiche dovute nel complesso dal vitaliziante.

* Cassazione, ordinanza 17 novembre 2023, n. 31974, sez. II civile

SUCCESSIONI - TESTAMENTO - Testamento olografo - Querela di falso inammissibile - Accertamento della nullità della scheda - Tramite ctu - Ammissibilità.

La parte che contesti l'autenticità del testamento olografo deve proporre domanda di accertamento negativo della provenienza della scrittura, e grava su di essa l'onere della relativa prova, secondo i principi generali dettati in tema di accertamento negativo.

L'accertamento della falsità è stata provata tramite CTU che, sia nell'ipotesi di consulenza tecnica deducente sia in quella percipiente, non è qualificabile come mezzo di prova in senso proprio, avendo la finalità di aiutare il giudice nella valutazione degli elementi acquisiti o nella soluzione di questioni necessitanti specifiche conoscenze.

Essa è rimessa al potere discrezionale del giudice, il cui esercizio incontra il duplice limite del divieto di servirsene per sollevare le parti dall'onere probatorio e dell'obbligo di motivare il rigetto della relativa richiesta (Sez. 3 - Sez. 3, Sentenza n. 4792 del 26/02/2013; Sez. 3, sentenza n. 6155 3, del 13/03/2009; Sez. 3, Sentenza n. 88 del 08/01/2004). Ne consegue che il giudice può affidare al consulente non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti ma anche quello di accettare i fatti stessi ed in tal caso è necessario e sufficiente che la parte deduca il fatto che pone a fondamento del suo diritto e che il giudice ritenga che l'accertamento richieda specifiche cognizioni tecniche (Cass. n. 3717 dell'08/02/2019).

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

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - REINTEGRAZIONE DELLA QUOTA DI RISERVA DEI LEGITTIMARI - AZIONE DI RIDUZIONE (LESIONE DELLA QUOTA DI RISERVA) - Azione di riduzione - Accoglimento - Effetti - Comunione dei beni - Divisione - Stima dei beni - Momento rilevante - Individuazione.

L'accoglimento dell'azione di riduzione da parte del legittimario pretermesso determina una comunione tra il predetto e l'erede istituito nella quale la quota del primo è corrispondente al valore della quota di legittima non soddisfatta, determinata in proporzione al valore dell'intera massa, la cui stima va compiuta alla data di apertura della successione ovvero, qualora debba procedersi alla divisione, alla data di effettivo scioglimento della comunione.

Cassazione, sentenza 31 ottobre 2023, n. 30237, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - FORMA DEI TESTAMENTI - TESTAMENTO OLOGRAFO - AUTOGRAFIA - Alterazione della scheda testamentaria - Modifica ad opera di terzi - Conseguenze - Fattispecie.

Nel testamento olografo l'omessa o incompleta indicazione della data ne comporta l'annullabilità; l'apposizione di questa ad opera di terzi, invece, se effettuata durante il confezionamento del documento, lo rende nullo perché, in tal caso, viene meno l'autografia stessa dell'atto, senza che rilevi l'importanza dell'alterazione. Peraltro, l'intervento del terzo, se avvenuto in epoca successiva alla redazione, non impedisce al negozio *mortis causa* di conservare il suo valore tutte le volte in cui sia comunque possibile accettare la originaria e genuina volontà del *de cuius*.

(Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto che la data apposta da un terzo integrasse una nullità di carattere formale, suscettibile di conferma ex art. 590 c.c., tenuto conto che l'erede legittimo aveva dato volontaria e consapevole esecuzione al testamento, consegnando ai legatari i beni immobili che la testatrice gli aveva lasciato).

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

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - FORMA DEI TESTAMENTI - TESTAMENTO PER ATTO NOTARILE - PUBBLICO - Testamento pubblico - Ricevimento delle disposizioni testamentarie e confezionamento della scheda - Contestualità - Necessità - Esclusione - Scheda predisposta dal notaio - Nuova

manifestazione di volontà del testatore innanzi i testimoni - Necessità - Fattispecie.

In tema di successione *mortis causa*, 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.

(Nella specie, la S.C. ha rigettato il ricorso, essendo rimasto accertato che, prima della redazione della scheda testamentaria da parte della notaia, vi era stata un'interlocuzione con la testatrice, la cui mutata volontà, rispetto alla fase precedente, era stata poi documentata nel verbale di redazione del testamento pubblico).

TRIBUTI

*** Cassazione, ordinanza 8 gennaio 2024, n. 619, sez. V**

Rideterminazione valore terreni- Versamento imposta sostitutiva- Diniego rimborso

Secondo i principi espressi dalla Corte di Cassazione, l'imposta sostitutiva pagata a seguito di rivalutazione ai sensi della l. n. 448 del 2001, art. 7, <<...è un'imposta volontaria, in quanto è frutto di una libera scelta del contribuente, il quale opta per la rideterminazione del valore del bene ... con conseguente versamento dell'imposta, nella prospettiva, in caso di futura cessione, di un risparmio su quella ordinaria altrimenti dovuta>> (v. Cass. n. 24057 / 2014). L'opzione fiscale in oggetto non rientra tra le dichiarazioni di scienza suscettibili di essere corrette in caso di errore, bensì tra le manifestazioni di volontà irretrattabili (salvo il caso di errore obiettivamente riconoscibile ed essenziale ai sensi dell'art. 1428 cod. civ.), non potendo pertanto ravvisarsi i presupposti per il ricorso alla procedura del rimborso prevista dall'art. 38 d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, non essendo configurabile un errore materiale, bensì una scelta discrezionale compiuta dal contribuente, e non ricorrendo un'ipotesi di duplicazione o inesistenza della obbligazione (cfr. Cass. n.4659/2020; Cass. n.939/2016; Cass. n. 385/2016; Cass. n.24953/2015; Cass. n. 6688/2015; Cass. n. 3410/2015).

Dunque, si deve escludere che le circostanze dedotte, relative al venir meno dell'edificabilità del suolo, siano idonee a rendere indebito il versamento dell'imposta sostitutiva, trovando questa causa necessaria e sufficiente in sé stessa, ossia nella stessa scelta liberamente operata dal contribuente di accedere alla opzione offertagli dal legislatore, nella prospettiva, in caso di futura cessione, di un risparmio sull'imposta ordinaria altrimenti probabilmente dovuta sulla plusvalenza non affrancata, ma senza che sia affatto richiesto che tale vantaggio sia effettivamente conseguito, potendo persino mancare la cessione stessa quale fattore generatore di una plusvalenza tassabile e, a fortiori, non potendo assumere rilievo la circostanza che quest'ultima risulti al momento della cessione, comunque, per qualsiasi altro motivo irrealizzabile (v. anche Cass. n.19215/2017 in un caso analogo a quello in esame).

*** Cassazione, ordinanza 10 gennaio 2024, n. 929, sez. V**

Cessione di fabbricato da demolire- Plusvalenza- Non sussiste

In tema di IRPEF, ai fini della tassazione separata, quali "redditi diversi", delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra "edificato" e "non edificato" non ammette un "tertium genus", con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall'Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'Ufficio, in sede di riqualificazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni." (Cass. 21/02/2019, n. 5088).

Come ulteriormente rilevato da questa Corte (Cass. 09/12/2021, n. 39133), con riguardo alle imposte dirette, la

disposizione dell'art. 67, comma 1, lett. b, e 68 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, che assoggetta a tassazione, 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, non è applicabile alle cessioni aventi ad oggetto, non un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria", ma un terreno sul quale insorge un fabbricato e che, quindi, è da ritenersi già edificato; l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e, soprattutto, la cui realizzazione (nel caso di specie, attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale (Cass. 21/02/2014, n. 4150; Cass. 09/07/2014, n. 15629; Cass. 12/11/2016, n. 7853; Cass. 23/01/2018, n. 1674; Cass. 12/04/2019, n. 10393; Cass. 06/09/2019, n. 22409; Cass. 22/10/2020, n. 23077; Cass. 08/02/2021, n. 3006; Cass. 16/03/2021, n. 7377; Cass. 19/03/2021, n. 7917; Cass. 12/05/2021, n. 12528; Cass. 10/06/2021, n. 13674). Tanto vale anche qualora l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e la ricostruzione dell'immobile e, successivamente alla compravendita, l'acquirente abbia richiesto la voltura nominativa dell'istanza, in quanto la ratio ispiratrice della disposizione citata 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. 09/07/2014, n. 15629; Cass. 23/01/2018, n. 1674; Cass. 12/04/2019, n. 10393). Ciò che rileva, dunque, ai fini dell'applicabilità della norma in esame, è la destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata, in sede di pianificazione urbanistica, e non quella ripristinata, conseguentemente ad intervento - su area già edificata - operata dal cedente o dal cessionario (Cass. 21/02/2019, n. 5088). Non è, quindi, possibile porre a carico del venditore dell'edificio sorto su terreno (già) edificabile una (affermata) plusvalenza anche solo commisurata all'ulteriore capacità edificatoria non (ancora) sviluppata, perché si tratterebbe di porre su un soggetto diverso (il venditore) una tassazione che il legislatore ha fissato già in capo al compratore.

* Cassazione, sentenza 11 gennaio 2024, n. 1187, sez. V

Imposta di registro- Espropriazione per pubblica utilità - Retrocessione dei beni espropriati - Base imponibile - Rettificabilità da parte dell'Ufficio- Esclusione

Va ribadito il principio di diritto, già enunciato da Cass., Sez. 5, 11/11/2022 n. 33286, per cui, in materia di imposta di registro, l'art. 44, comma 2, del d.P.R. n. 131 del 1986 (a tenore del quale: «Per l'espropriazione per pubblica utilità e per ogni altro atto della pubblica autorità traslativo o costitutivo della proprietà di beni mobili o immobili o di aziende e di diritti reali sugli stessi la base imponibile è costituita dall'ammontare definitivo dell'indennizzo. In caso di trasferimento volontario all'espropriante nell'ambito della procedura espropriativa la base imponibile è costituita dal prezzo») può trovare applicazione per la determinazione della base imponibile anche per la retrocessione (totale o parziale) degli immobili espropriati ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.P.R. n. 327 del 2001, trattandosi di norma speciale destinata ad operare in senso onnicomprensivo per ogni tipo di trasferimento coattivo disposto nell'ambito del complesso fenomeno dell'*«espropriazione per pubblica utilità»*, sia che avvenga dall'espropriato all'espropriante (in fase costitutiva), sia che avvenga dall'espropriante all'espropriato (in fase estintiva), posto che l'indennità di retrocessione deve essere liquidata - su accordo delle parti o con intervento di organi pubblici - sulla base dei criteri fissati per il computo dell'indennità di espropriazione ai sensi dell'art. 48, comma 1, del d.P.R. n. 327 del 2001. Ne consegue che l'Amministrazione finanziaria non è abilitata alla rettifica del valore commisurato all'importo definitivo dell'indennità di retrocessione ai sensi degli art. 51, comma 3, e 52, comma 5- bis, del d.P.R. n. 131 del 1986.