

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 5/2024

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 26 DEL 09 FEBBRAIO 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

Cassazione, sentenza 21 novembre 2023, n. 32277, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - SCIOLIMENTO DEL CONTRATTO - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - PER INADEMPIMENTO - RAPPORTO TRA DOMANDA DI ADEMPIMENTO E DOMANDA DI RISOLUZIONE - IMPUTABILITÀ DELL'INADEMPIMENTO, COLPA O DOLO - TERMINE ESSENZIALE PER UNA DELLE PARTI *Clausola risolutiva espressa - Termine essenziale - Differenze - Conseguenze.*

Le fattispecie previste rispettivamente dagli artt. 1456 c.c. (clausola risolutiva espressa) e 1457 c.c. (termine essenziale per una delle parti), ancorché riguardanti entrambe la risoluzione del contratto con prestazioni corrispettive, hanno propri e differenti presupposti di fatto, tra cui il diverso atteggiarsi della volontà della parte interessata al momento dell'inadempimento dell'altra, verificandosi l'effetto risolutivo, ai sensi dell'art. 1456 c.c., con la dichiarazione dell'intenzione di avvalersi della facoltà potestativa attribuita dalla legge e, ai sensi dell'art. 1457 c.c., con lo spirare del terzo giorno successivo alla scadenza del termine essenziale di adempimento senza che la parte non inadempiente abbia dichiarato all'altra di volere l'esecuzione del contratto.

CONTRATTI IN GENERE - SCIOLIMENTO DEL CONTRATTO - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - PER INADEMPIMENTO - RAPPORTO TRA DOMANDA DI ADEMPIMENTO E DOMANDA DI RISOLUZIONE - IMPUTABILITÀ DELL'INADEMPIMENTO, COLPA O DOLO - TERMINE ESSENZIALE PER UNA DELLE PARTI - Termine essenziale e clausola risolutiva espressa - Allegazione di entrambe le cause di risoluzione del contratto nel giudizio di merito - Obbligo per il giudice di esaminarle entrambe - Fondamento - Fattispecie.

In tema di risoluzione del contratto, nel caso in cui la parte non inadempiente deduca che l'effetto risolutivo si sia prodotto, alternativamente, in seguito allo spirare di un termine essenziale o per essersi essa avvalsa di una clausola risolutiva espressa, l'indagine del giudice di merito non può limitarsi alla esclusione della natura essenziale del termine, ma deve estendersi alla verifica se, in seguito all'inadempimento di una parte, l'altra abbia esercitato il diritto di produrre, in base ad una clausola risolutiva espressa, la risoluzione del contratto.

(Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza con cui la corte di appello, avendo escluso la natura essenziale del termine, aveva rigettato la domanda di accertamento della risoluzione, senza tuttavia esaminare la questione, ritualmente riproposta al giudice di secondo grado, dell'avvenuta risoluzione del contratto in base alla clausola risolutiva ad esso apposta).

Cassazione, ordinanza 3 novembre 2023, n. 30556, sez. I civile

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - ACCORDO DELLE PARTI - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO - NECESSITÀ DI SPECIFICA APPROVAZIONE SCRITTA - CLAUSOLE VESSATORIE OD ONEROSE - Contratti conclusi tra il professionista e il consumatore - Clausola redatta in modo non chiaro e comprensibile - Vessatorietà - Condizioni - Fattispecie.

In tema di contratti conclusi tra professionista e consumatore, le clausole redatte in modo non chiaro e comprensibile possono essere considerate vessatorie o abusive, e pertanto nulle, se determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e ciò anche nel caso in cui riguardano la stessa determinazione dell'oggetto del contratto o l'adeguatezza del corrispettivo dei beni e dei servizi.

(Nella specie, con riferimento ad un contratto di mutuo con tasso d'interesse indicizzato al rapporto di cambio franco svizzero/euro, la S.C. ha rigettato il ricorso contro una sentenza della corte di appello che aveva ritenuto chiara e comprensibile la clausola di indicizzazione, giudicandola peraltro non abusive, in quanto la gravosità dell'obbligazione dei mutuatari non derivava da uno squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, ma da un imprevedibile andamento del tasso di cambio franco svizzero/euro sfavorevole al consumatore).

Cassazione, ordinanza 10 ottobre 2023, n. 28324, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTI COLLEGATI - Collegamento negoziale cd. funzionale - Accertamento riservato al giudice di merito - Incensurabilità in sede di legittimità - Limiti - Fattispecie.

Il collegamento cd. funzionale fra negozi postula un accertamento riservato al giudice di merito e incensurabile in sede di legittimità sempreché sia condotto nel rispetto dei criteri di logica ermeneutica e di corretto apprezzamento delle risultanze di fatto, quindi considerando la volontà dichiarata dalle parti alla stregua degli interessi dalle stesse perseguiti nella prospettiva dell'operazione economica complessiva.

(Nella specie, la S.C. ha censurato la sentenza d'appello che si era arrestata ad un'analisi formalistica e unidirezionale dei contratti oggetto di causa, rappresentati da un preliminare di permuta di un'area edificabile con appartamento da costruire a cui erano seguiti la compravendita dell'area e la stipula di un ulteriore preliminare di compravendita dell'unità immobiliare da edificare e, infine, una polizza assicurativa).

CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

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

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE - Contratto per persona da nominare - Preliminare di compravendita - Domanda ex art. 2932 c.c. - Nomina del terzo acquirente in corso di giudizio - Effetti.

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.

DIVISIONE EREDITARIA

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

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - Frutti dovuti dal condividente in relazione all'uso esclusivo di un immobile oggetto di divisione - Condizioni - Limiti dell'uso del bene comune - Manifestazione di volontà di utilizzo della cosa comune da parte

degli altri comproprietari - Necessità - Conseguenze.

In tema di divisione, in caso di utilizzazione esclusiva del bene comune da parte di un comproprietario, l'occupante è tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto, solo se gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta senza nulla ottenere e ne abbia tratto un vantaggio patrimoniale. In tal caso occorre la prova di una sottrazione o di un impedimento assoluto all'esercizio delle facoltà dominicali di godimento e disposizione del bene comune spettanti agli altri contitolari o una violazione dei criteri stabiliti dall'art. 1102 c.c., potendosi quantificare il danno in base ai frutti civili ricavati dall'uso esclusivo.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza 7 novembre 2023, n. 30917, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO - VENDITA DI IMMOBILI - MODALITÀ - Procedure concorsuali - Termine di decadenza ex art. 108 l.fall. - Ambito applicativo - Vendita a prezzo notevolmente inferiore a quello giusto - Inclusione - Ipotesi dei gravi e giustificati motivi - Esclusione.

In tema di poteri del giudice delegato ex art. 108 l.fall., il termine di decadenza di dieci giorni previsto dal comma 1 della richiamata norma, che fa riferimento al deposito di cui al quarto (recte quinto) comma dell'art. 107 l.fall., è applicabile alla sola ipotesi, contemplata dalla seconda parte di quest'ultima disposizione, in cui i soggetti legittimati chiedano al giudice delegato di impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto (tenuto conto delle condizioni di mercato); detto termine non è, per converso, riferibile all'ipotesi, prevista nella prima parte dell'art. 108, concernente l'istanza volta alla sospensione delle operazioni di vendita in presenza di gravi e giustificati motivi, istanza che può essere presentata fino all'emissione del decreto di trasferimento.

MEDIAZIONE

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

MEDIAZIONE - PROVVIGIONE Preliminare di preliminare - Validità - Sussistenza - Idoneità alla nascita del diritto alla provvigione del mediatore - Esclusione - Fondamento.

Il cd. "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.

NOTARIATO

*** Cassazione, ordinanza 11 dicembre 2023, n. 34503, sez. II civile**

Notaio - Accertamento della volontà delle parti - Effettuazione di tutte le indagini preparatorie e successive all'atto da rogarsi - Dovere di consiglio alle parti - Assicurazione del raggiungimento dello scopo.

L'attività richiesta al notaio non si limita all'accertamento della volontà delle parti ma si riferisce a tutte le indagini preparatorie e successive all'atto da rogarsi in modo da assicurare il raggiungimento dello scopo. E l'inosservanza di obblighi accessori costituisce una forma di responsabilità contrattuale per inadempimento della prestazione d'opera professionale; l'obbligo delle attività accessorie e successive per il raggiungimento dello scopo voluto dalle parti trova il proprio fondamento nella diligenza qualificata che il notaio è tenuto ad osservare (Cass., n. 24733 del 2007; Cass. n. 16990 del 2015; Cass., S.U. n. 13617 del 2012) e nella buona

fede oggettiva che costituisce criterio di determinazione della prestazione contrattuale (Cass., n. 21775 del 2019), prestazione connotata dal dovere di informazione sui dati rilevanti per il perfezionamento del contratto e sull'aderenza del medesimo alla funzione economico-sociale perseguita dalle parti e dal dovere di consiglio sulle scelte tecnico-giuridiche proprie della professione intellettuale.

PROPRIETÀ

* Cassazione, ordinanza 29 novembre 2023, n. 33134, sez. II civile

Proprietà - Immobile fronteggiante il fondo altrui - Assenza di titoli specifici anche l'acquisto della servitù di veduta.

La disciplina delle distanze per le vedute, contenuta nell'art. 907 c.c., opera per tutte le vedute, indipendentemente dal fatto che esse siano state aperte *iure proprietatis*, a un metro e mezzo dal confine, o *iure servitutis*. Il diritto di proprietà di un immobile fronteggiante il fondo altrui non può attribuire, tuttavia, in assenza di titoli specifici (negoziali o originari, come l'usucapione), anche l'acquisto della servitù di veduta, la quale suppone l'esistenza per la prescritta durata ventennale, a distanza inferiore di quella prescritta dall'art. 905 c.c., di aperture che consentano la "inspectio" e la "prospectio" nel fondo confinante.

RAPPRESENTANZA

Cassazione, sentenza 22 novembre 2023, n. 32455, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - RAPPRESENTANZA - CONTRATTO CONCLUSO DAL FALSO RAPPRESENTANTE (RAPPRESENTANZA SENZA POTERI) - Contratto di compravendita di immobile appartenente ad una s.r.l. concluso da un amministratore già dichiarato fallito - Regime anteriore alla novella alla legge fallimentare di cui al d.lgs. n. 6 del 2003 - Decadenza dalla carica - Avvenuta esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui alla legge fallimentare - Opponibilità della carenza del potere rappresentativo ai compratori - Esclusione - Fondamento.

In tema di fallimento, sebbene a norma dell'art. 2382 c.c., nella versione *ratione temporis* applicabile anteriormente alla novella apportata dall'art. 1, comma 1, del d.lgs. n. 6 del 2003, sia prevista la decadenza automatica dalla carica dell'amministratore fallito di una s.r.l., nondimeno, qualora costui abbia concluso un contratto di compravendita di un immobile nella titolarità dell'ente, la circostanza della carenza di potere rappresentativo correlata all'accertamento dell'insolvenza non è opponibile ai compratori in virtù dell'avvenuta esecuzione delle formalità pubblicitarie previste per la sentenza di fallimento, che invero sono idonee a garantire la conoscibilità dell'apertura della procedura concorsuale, non anche ad integrare la prova della sicura consapevolezza da parte dei terzi circa l'esistenza di una causa di ineleggibilità ad amministratore o di decadenza dalla relativa carica.

SOCIETÀ DI CAPITALI

Cassazione, sentenza 8 novembre 2023, n. 31109, sez. II civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SCIOLGIMENTO - Credito verso la società cancellata dal registro delle imprese - Legittimazione passiva del socio - Nozione di somme residuate dalla liquidazione e attribuite al socio - Fattispecie.

In tema di credito non soddisfatto verso la società di capitali cancellata dal registro delle imprese, nella nozione di "somme" dai soci riscosse in base al bilancio finale di liquidazione - fino a concorrenza delle quali i soci medesimi possono essere obbligati a rispondere verso i creditori sociali - vanno ricompresi anche gli "elementi attivi", quali i "beni", costituenti l'oggetto della responsabilità patrimoniale del debitore.

(In applicazione del suddetto principio, la S.C., nel confermare la sentenza impugnata, ha affermato che due ex soci di società cancellata fossero tenuti al pagamento di debiti sociali non solo nei limiti delle somme liquide incassate in base al bilancio finale di liquidazione, ma anche per il controvalore in denaro - quantificato con il

bilancio in questione - di partecipazioni, loro attribuite pro quota, di una società terza delle quali era titolare la società estinta).

Cassazione, ordinanza 30 ottobre 2023, n. 30054, sez. I civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - CAPITALE SOCIALE - CONFERIMENTI - Art. 2467 c.c. - Nozione di finanziamento - Limitazione alla categoria dei contratti di credito - Esclusione - Rilascio di garanzie e forniture senza corrispettivo - Rilevanza.

In tema di fallimento, ai fini dell'ammissione allo stato passivo, la nozione di finanziamento dei soci a favore della società, di cui all'art. 2467 c.c., non comprende i soli contratti di credito, in quanto il secondo comma della stessa norma prevede che rientrino in quella categoria i finanziamenti effettuati in qualsiasi forma, così da assumere rilevanza anche il rilascio di garanzie e l'effettuazione di forniture senza corrispettivo, in quanto ciò si traduca in un volontario apporto economico utile proveniente dal socio, che consenta alla società di non sostenere immediatamente un costo.

SOCIETÀ DI PERSONE

*** Tribunale di Bologna, sentenza 28 ottobre 2023, n. 2188, sez. spec. imprese**

Società di persone - Morte del socio - Validità della clausola di continuazione della società con i superstiti e gli eredi.

In tema di società di persone, è valida la clausola, contenuta nel contratto sociale, che attribuisca ai soci superstiti la facoltà di continuare la società con gli eredi del socio deceduto, così imponendo a questi ultimi, ove la facoltà sia esercitata, l'obbligo di proseguire l'attività sociale del loro dante causa, fermo restando che la continuazione della società da parte di questi ultimi non avviene "mortis causa", ma in virtù dell'accordo "inter vivos" intercorso con i soci superstiti, che può manifestarsi anche per il tramite di comportamenti concludenti" (cfr. Cass. civ., Sez. VI - 2, Ordinanza, 23/07/2020, n. 15686).

SUCCESSIONI

*** Cassazione, ordinanza interlocutoria 13 dicembre 2023, n. 34852, sez. II civile**

Accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario devoluta in favore di minore di età - Natura dell'inventario - Omessa redazione - Conseguenze - Rinuncia all'eredità da parte del minore nei termini di cui all'art. 489 c.c. - Condizioni.

In tema di successioni "mortis causa", la Sezione Seconda civile ha disposto, ai sensi dell'art. 374, comma 2, c.p.c., la trasmissione del ricorso alla Prima Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, ravvisando un contrasto ovvero una questione di massima di particolare importanza in relazione alla natura del procedimento di accettazione con beneficio di inventario delle eredità devolute in favore dei minori di età e alle conseguenze derivanti dalla mancata redazione dell'inventario.

In particolare:

se, nel caso di eredità devoluta ai minori o agli incapaci, l'accettazione beneficiata costituisca una fattispecie complessa a formazione progressiva che richiede per il suo perfezionamento e ad ogni altro effetto anche la redazione dell'inventario, o se tale adempimento operi esclusivamente quale causa di decadenza dalla limitazione di responsabilità per i debiti ereditari;

se - quindi - tale beneficio si acquisti o meno in via automatica per effetto della dichiarazione ex art. 484 c.c. resa dal rappresentante dell'incapace o solo con la redazione dell'inventario, questione che incide anche sul regime della responsabilità per i debiti nel periodo intermedio;

se il chiamato (incapace o minore) nel cui interesse non sia stata fatta la dichiarazione ex art. 484 c.c., ma non l'inventario, possa rinunciare all'eredità fino a che non sia spirato il termine di un anno previsto dall'art. 489

TITOLO ESECUTIVO EUROPEO

* Corte di Giustizia dell'UE, sentenza 16 febbraio 2023, C-393/21 sez. IV

Titolo esecutivo europeo per i crediti non contestati – Regolamento (CE) 805/2004 – Articolo 23, lettera c) – Articolo 6 par. 2 – Articolo 11 – Sospensione dell'esecuzione di una decisione certificata come titolo esecutivo europeo – Circostanze eccezionali – Nozione.

In tema di sospensione dell'esecuzione di un titolo esecutivo europeo (TEE) in presenza di "circostanze eccezionali", La Corte di Giustizia dell'Unione europea ha stabilito che l'articolo 23, lettera c), del regolamento (CE) n. 805/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 21 aprile 2004 che istituisce il titolo esecutivo europeo per i crediti non contestati, deve essere interpretato nel senso che la nozione di "circostanze eccezionali" ivi contenuta si riferisce ad una situazione in cui il debitore abbia proposto, nello Stato membro di origine di una decisione certificata come titolo esecutivo europeo, un ricorso contro tale decisione o abbia presentato una domanda di rettifica o di revoca del certificato di titolo esecutivo europeo e la prosecuzione del procedimento di esecuzione esporrebbe tale debitore ad un rischio reale di danno particolarmente grave il cui risarcimento sarebbe, in caso di annullamento di detta decisione o di rettifica o revoca della stessa, impossibile o estremamente difficile. Tale nozione non rinvia a circostanze relative al procedimento giurisdizionale instaurato nello Stato membro di origine contro la decisione certificata come titolo esecutivo europeo o contro il certificato di titolo esecutivo europeo. Tale articolo consente, inoltre, l'applicazione contestuale delle misure di limitazione e di costituzione di una delle garanzie da esso previste alle lettere a) e b), ma non l'applicazione di una di queste due misure contestualmente a quella di sospensione del procedimento di esecuzione di cui alla lettera c). L'articolo 6, paragrafo 2 del regolamento in questione, in combinato disposto con l'articolo 11 dello stesso, deve essere interpretato nel senso che, qualora l'esecutività di una decisione certificata come titolo esecutivo europeo sia stata sospesa nello Stato membro di origine e il certificato di cui a tale articolo 6, paragrafo 2 sia stato presentato al giudice nazionale dello Stato membro dell'esecuzione, quest'ultimo è tenuto a sospendere il procedimento di esecuzione avviato in tale ultimo Stato.

TRIBUTI

* Cassazione, ordinanza 24 gennaio 2024, n. 2334, sez. V

Trust – Imposta sulle successioni e donazioni- Neutralità.

Secondo l'interpretazione più recente di questa Corte, a cui si intende dare continuità in questa sede, in tema di trust, il trasferimento del bene dal settlor al trustee avviene a titolo gratuito e non determina effetti traslativi poiché 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 beneficiaries 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 e numerose altre) (...).

In questa materia, né l'istituzione del trust e né 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 dall'art. 2, comma 47, del d.l. 3 ottobre 2006 n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 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, perché 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).

* Cassazione, sentenza 29 gennaio 2024, n. 2630, sez. V

Imposta di registro - Divisione di comunione ereditaria avente ad oggetto azioni- Art. 5, comma 2, lett. a), Direttiva 2008/7/CE.

In tema di imposta di registro, la divisione della comunione avente ad oggetto azioni, quote sociali o titoli della stessa natura non integra una negoziazione agli effetti dell'art. 5, comma 2, lett. a, della direttiva 2008/7/CE, che ne esclude l'imposizione indiretta, sotto qualsiasi forma, da parte degli Stati membri, laddove ai condividenti siano attribuite azioni, quote o titoli corrispondenti alla sua quota e conseguentemente non si verifichi alcun effetto traslativo.

* Cassazione, ordinanza 29 gennaio 2024, n. 2684, sez. V

Imposta di registro – Enunciazione in atto registrato di atto soggetto a registrazione in caso d'uso.

Ai fini dell'imposta di registro, ai sensi del d.P.R. n. 131 del 1986, art. 6, deve escludersi che il mero richiamo dell'atto non registrato in atto registrato possa configurare un'ipotesi d'uso; la sola enunciazione degli atti, soggetti a registrazione in caso d'uso, è tuttavia assoggettata all'imposta di registro a prescindere dall'«uso» di cui al d.P.R. n. 131 del 1986, ex art. 6, cit. dei medesimi.

* Cassazione, sentenza 30 gennaio 2024, n. 2802, sez. V

Imposta di registro- Cessione di ramo d'azienda- Calcolo valore avviamento- Base imponibile.

Ai fini del calcolo del valore dell'avviamento commerciale della azienda, in virtù del combinato disposto degli artt. 51 del d.P.R. n. 131 del 1986 , e 2, comma 4, del d.P.R. n. 460 del 1996, la percentuale di redditività deve essere parametrata alla media dei ricavi (e non degli utili operativi) accertati, o, in mancanza, dichiarati ai fini delle imposte sui redditi nei tre periodi d'imposta anteriori a quello in cui è intervenuto il trasferimento, applicando di seguito il moltiplicatore previsto dal detto art. 2, comma 4, criterio avente la funzione di fungere da parametro minimo per il relativo calcolo. Qualora, l'amministrazione finanziaria abbia applicato un coefficiente inferiore a quello di cui al cit. art. 2, comma 4, che rappresenta un valore minimale d'avviamento, si presume che la capacità di profitto dell'azienda non sia inferiore a quello cui si perviene mediante la sua applicazione, salva la prova contraria del contribuente.

L'inerenza delle passività non sussiste solo allorquando gli investimenti ovvero le passività siano riferibili a operazione idonee a produrre reddito, poiché la riferibilità si relaziona non ai ricavi in sé, ma all'oggetto dell'impresa.

L'art. 50 del d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 , interpretato alla luce della disciplina comunitaria di cui costituisce attuazione (il riferimento è alla Direttiva n. 69/335/CEE del Consiglio del 17 luglio 1969, ma è estensibile alla Direttiva n. 08/7/CE del Consiglio del 12 febbraio 2008, che costituisce "rifusione" della precedente e delle sue modificazioni), impone che la base imponibile vada determinata sulla base del valore dei beni o diritti conferiti al netto delle passività e degli oneri "inerenti" al bene o diritto trasferito, con esclusione delle passività che non sono collegate all'oggetto del trasferimento.

* Cassazione, sentenza 31 gennaio 2024, n. 2940, sez. V

Imposta di registro- Assunzione obbligazioni del de cuius - Qualità di erede.

In materia tributaria, l'assunzione delle obbligazioni del *de cuius* richiede l'accettazione dell'eredità, essendo insufficiente la partecipazione alla denuncia di successione, sicché l'assenza della pregressa accettazione esclude la legittimazione passiva per i debiti ereditari. Non può trovare applicazione alla fattispecie in esame l'art. 36 d.lgs. n. 346/1990, siccome dettato in tema di imposta di successione e donazione, anziché di registro.

* Cassazione, sentenza 1° febbraio 2024, n. 3014, sez. V

Imposta di registro- Clausola penale inserita in contratto di locazione – Esclusa tassazione autonoma.

Ai fini di cui all'art. 21 d.P.R. 131/86, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata.

USUCAPIONE

Cassazione, sentenza 23 novembre 2023, n. 32620, sez. II civile

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - Accordo conciliativo che accerta l'usucapione ex art. 2643 n. 12-bis c.c. - Opponibilità al terzo acquirente dal contraente contro il quale viene accertata l'usucapione - Esclusione - Fondamento.

L'accordo conciliativo che accerta l'usucapione ex art. 2643 n. 12-bis c.c. non è opponibile al terzo acquirente dal contraente contro il quale viene accertata l'usucapione, così come l'alienazione, sia pure trascritta, compiuta dal soggetto il cui titolo sia fondato sulla sua stessa affermazione di essere divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, non resiste alla legittima pretesa del soggetto che si affermi effettivo proprietario dell'immobile, poiché la soluzione opposta consentirebbe manovre fraudolente ai danni di quest'ultimo.

VENDITA

*** Cassazione, ordinanza 11 dicembre 2023, n. 34375, sez. II civile**

CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Di un terreno - Servitù di acquedotto - Non trascritta - Opere visibili - Servitù apparente - Configurabilità - Riduzione del prezzo - Esclusione.

L'espressa dichiarazione del venditore che il bene compravenduto è libero da oneri o diritti reali o personali di godimento exonera l'acquirente dall'onere di qualsiasi indagine, operando a suo favore il principio dell'affidamento nell'altrui dichiarazione, con l'effetto che se la dichiarazione è contraria al vero, il venditore è responsabile nei confronti della controparte tanto se i pesi sul bene erano dalla stessa facilmente conoscibili, quanto, a maggior ragione, se essi non erano apparenti.

La subvalenza del principio di affidamento operante a favore del compratore garantito ex art. 1489 c.c. si impone solo accertata la presenza di servitù apparenti, oppure - in via alternativa - accertata la conoscenza effettiva di servitù, vincoli, oneri sull'immobile acquistato.

(Nel caso di specie è esclusa la riduzione del prezzo se la servitù di acquedotto non trascritta è comunque visibile sul terreno. Infatti l'acquisto di un fondo in vista di una lottizzazione edilizia impone al costruttore di compiere una preventiva e approfondita verifica dello stato dell'immobile).

VITALIZIO ALIMENTARE

Cassazione, sentenza 22 novembre 2023, n. 32439, sez. II civile

RENDITA VITALIZIA (CONTRATTO DI) - Vitalizio alimentare - Oggetto - Assistenza vita natural durante - Sussistenza dell'alea data dalla durata della vita del vitaliziato e dall'entità della prestazione - Suscettibilità di valutazione economica - Conseguenze - Comparabilità della capitalizzazione della rendita del bene con le utilità economiche dovute dal vitaliziante.

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 natural durante, è caratterizzato, al momento della sua conclusione, dall'alea inherente sia alla durata della vita del vitaliziato, sia all'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.