

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 10/2024

### RASSEGNA

NOTIZIARIO N 51 DEL 15 MARZO 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).*

### **CAPACITÀ DELLA PERSONA FISICA**

**\* Cassazione, ordinanza 17 gennaio 2024, n. 1782, sez. I civile**

*PERSONA FISICA - CAPACITÀ DELLA PERSONA FISICA - Scompensi psicologici - Amministratore di sostegno - Nomina - Capacità dell'assistito di autodeterminarsi - Misure restrittive sulla gestione patrimoniale - Ammissibilità - Esclusione.*

“In tema di amministrazione di sostegno, nel caso in cui l'interessato sia persona pienamente lucida che rifiuti il consenso o, addirittura, si opponga alla nomina dell'amministratore, e la sua protezione sia già di fatto assicurata in via spontanea dai familiari o dal sistema di deleghe (attivato autonomamente dall'interessato), il giudice non può imporre misure restrittive della sua libera determinazione, ove difetti il rischio una adeguata tutela dei suoi interessi, pena la violazione dei diritti fondamentali della persona, di quello di autodeterminazione e la dignità personale dell'interessato” (Cass. n. 22602/2017), ciò perché “L'amministrazione di sostegno, ancorché non esiga che la persona versi in uno stato di vera e propria incapacità di intendere o di volere, nondimeno presuppone una condizione attuale di menomata capacità che la ponga nell'impossibilità di provvedere ai propri interessi mentre è escluso il ricorso all'istituto nei confronti di chi si trovi nella piena capacità di autodeterminarsi, pur in condizioni di menomazione fisica, in funzione di asserite esigenze di gestione patrimoniale, in quanto detto utilizzo implicherebbe un'ingiustificata limitazione della capacità di agire della persona, tanto più a fronte della volontà contraria all'attivazione della misura manifestata da un soggetto pienamente lucido” (Cass. n. 29981/2020), opposizione che deve essere opportunamente considerata, a meno che non sia provocata da una grave patologia psichica tale da rendere l'interessato inconsapevole del bisogno di assistenza (Cass. n. 325421/2022).

L'amministrazione di sostegno, ove ricorrono i presupposti per la sua applicazione, va graduata e proporzionata in ragione delle esigenze di tutela della persona, trattandosi di uno strumento di assistenza che ha lo scopo di sacrificare nella minor misura possibile la capacità di agire dell'amministrato (Cass. n. 19866/2018).

### **CONDOMINIO**

**\* Cassazione, ordinanza 25 gennaio 2024, n. 2403, sez. II civile**

*COMUNIONE E CONDOMINIO - Assemblea dei condomini e deliberazioni.*

La modifica di una clausola del regolamento, che limita i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, è valida solo se approvata con il consenso negoziale unanime dei partecipanti alla comunione, che deve essere manifestato in forma scritta, nel rispetto dell'art. 1350 n. 4 c.c..

### **Cassazione, ordinanza 16 gennaio 2024, n. 1615, sez. II civile**

*COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - PRESUNZIONE DI COMUNIONE - Unico edificio soggetto a frazionamento in seguito ad espropriazione forzata - Costituzione di condominio - Conseguenza - Presunzione di comproprietà - Limiti.*

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio comune in distinte unità immobiliari, a seguito dell'attribuzione in sede di esecuzione forzata, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale pro indiviso di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - funzionali all'uso comune (art. 1117 c.c.); presunzione che può essere superata soltanto ove risulti nel primo decreto con il quale il giudice trasferisce all'aggiudicatario un lotto del bene espropriato, ripetendo la descrizione dell'immobile contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno degli aggiudicatari dei distinti lotti la proprietà delle suindicate parti.

### **CONTRATTO PRELIMINARE**

#### **Cassazione, sentenza 2 gennaio 2024, n. 34, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Impossibilità di pronunciare sentenza ex art. 2932 c.c. - Difformità urbanistica parziale - Esclusione - Condizioni - Fattispecie.*

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita immobiliare, può essere pronunciata sentenza di costitutiva ex art. 2932 c.c. in presenza di opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire, che non realizzino variazioni essenziali al progetto originario (nella specie, lievi difformità interne regolarizzabili e realizzazione di allacci idrici e di scarico finalizzati al cambio della destinazione del vano cantina), in quanto non incidono sulla validità del corrispondente negozio di trasferimento ai sensi dell'art. 40 della l.n.47 del 1985.

### **DONAZIONE**

#### **Cassazione, ordinanza 10 gennaio 2024, n. 982, sez. II civile**

*DONAZIONE - Donazione - Spirito di liberalità - Indici rivelatori - Atti esterni rispetto al contratto - Esclusione.*

In materia di donazione, il requisito dello spirito di liberalità (cd. *animus donandi*) deve presumersi sussistente ove l'attribuzione avvenga senza corrispettivo e senza costituire adempimento di un'obbligazione, neanche morale o etica, e non può essere escluso sulla base di atti esterni al contratto.

### **EDILIZIA (PENALE)**

#### **Cassazione, sentenza 10 gennaio 2024, n. 869, sez. III penale**

*EDILIZIA - COSTRUZIONE EDILIZIA - Reati edilizi - Ordine di demolizione - Opere di completamento e/o di prosecuzione di precedenti abusi edilizi dichiarati estinti per prescrizione - Estensione dell'ordine demolitorio all'intero manufatto - Revoca dell'ordine di demolizione relativamente agli abusi dichiarati estinti per prescrizione - Rilevanza - Esclusione - Ragioni.*

L'ordine di demolizione conseguente alla sentenza di condanna, previsto dall'art. 31, comma 9, d.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, pur se relativo ad interventi edilizi di prosecuzione e/o di completamento di un pregresso abuso dichiarato estinto per prescrizione e in relazione al quale il precedente ordine demolitorio era stato revocato, deve comunque essere eseguito sull'immobile considerato nella sua interezza.

## **EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA**

### **Cassazione, ordinanza 5 gennaio 2024, n. 377, sez. II civile**

*EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E AGEVOLATA - Convenzione stipulata ex art. 35 l. n. 865 del 1971 - Sussistenza di vincolo a rivendere ad un prezzo predeterminato in assenza di clausola determinativa del prezzo di rivendita - Esclusione - Fondamento.*

In tema di edilizia popolare ed economica, l'art. 35 della l. n. 865 del 1971 fissa esclusivamente il prezzo massimo di cessione degli alloggi. Ne consegue che il proprietario del bene edificato a seguito di convenzione stipulata dal comune con il costruttore in forza della citata disposizione, in assenza di una clausola, nella convenzione, di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ovvero dei criteri per determinarlo, non è sottoposto al vincolo di rivendere il bene ad un determinato prezzo.

## **FALLIMENTO**

### **\* Cassazione, ordinanza 16 gennaio 2024, n. 1587, sez. I civile**

*Start up innovativa - Cessazione dell'esenzione dal fallimento.*

L'esenzione della start up innovativa dalle procedure concorsuali diverse da quelle previste dal capo II della legge 27 gennaio 2012 n. 3, disposta dall'art. 31 del D.L. n. 179 del 2012, costituisce un regime di favore subordinato alla verifica giudiziale dei relativi presupposti e circoscritto in modo tassativo nel tempo. La cessazione del beneficio in questione avviene automaticamente alla scadenza del termine quinquennale previsto dalla legge - decorrente dalla data di costituzione - senza che rilevi né il termine di sessanta giorni previsto per l'adempimento delle formalità amministrative di cancellazione della start up (che ha già perso il beneficio) dalla sezione speciale del registro imprese, né la data in cui detta cancellazione sia in concreto disposta dall'ufficio stesso, risultando evidente che un aspetto così importante, incidente sullo status delle imprese, non può essere collegato alle contingenze di più o meno solerti adempimenti amministrativi.

## **FAMIGLIA**

### **\* Cassazione, ordinanza 17 gennaio 2024, n. 1772, sez. I civile**

*FAMIGLIA - MATRIMONIO - Successione del coniuge putativo - Matrimonio contratto con violazione degli articoli 84, 86, 87 e 88 - Interesse ad agire del terzo - Pregiudizio di diritti successori vantati verso il coniuge deceduto - Malafede del coniuge superstite - Allegazione e prova ad opera del terzo - Necessità - Sussiste.*

L'interesse ad agire ex articolo 117, primo comma, cod.civ. che sia fatto valere per conseguire la declaratoria di nullità del matrimonio da parte di un terzo, al fine di evitare il pregiudizio di diritti successori vantati verso il coniuge deceduto che egli potrebbe subire a seguito dell'applicazione dell'articolo 584 cod.civ. a favore del coniuge "putativo", si configura come "legittimo ed attuale" solo ove l'azione proposta sia volta a conseguire la declaratoria di nullità del matrimonio e l'accertamento della mala fede da parte del coniuge superstite, che il terzo attore ha l'onere di allegare, dedurre e dimostrare, in quanto solo in presenza di queste due circostanze il diritto successorio del coniuge superstite recede.

## **PROPRIETÀ**

### **\* Cassazione, ordinanza 12 gennaio 2024, n. 1284, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - Parti comuni - Cortile - Proprietà esclusiva dell'area - Appartenenza a un solo fabbricato - Desumibile dal vincolo pertinenziale - Legittimità - Esclusione - Probatio diabolica - Necessità.*

Ove sia esperita azione di rivendicazione, con la quale è domandato al giudice di accertare la pertinenzialità esclusiva di una particella - in contrasto con la condizione di pertinenzialità in fatto pacificamente esistente tra l'area e tutte le unità immobiliari del compendio -, in mancanza di indicazioni univoche sul piano catastale e dei titoli di acquisto delle parti circa la cessazione del rapporto di servizio di pertinenzialità rispetto ad altri beni del compendio, il giudice deve richiedere per l'accoglimento della domanda di rivendica la cosiddetta *probatio diabolica*, ossia non la sola prova del titolo di acquisto a titolo derivativo della particella, bensì la prova di un acquisto a titolo originario, idoneo a fare acquisire per usucapione la proprietà dell'area, e quindi di un suo possesso esclusivo a servizio solo del bene della parte rivendicante.

## **REVOCATORIA**

**\* Cassazione, ordinanza 17 gennaio 2024, n. 1825, sez. III civile**

*DONAZIONI - Revocatoria ordinaria - Decreto ingiuntivo - Giudizio di opposizione - Libretto di deposito giudiziario - Debitore - Deposito di una somma pari all'importo del decreto ingiuntivo - Vincolato all'esito del giudizio di opposizione - Garanzia patrimoniale - Sussiste - Eventus damni - Non sussiste - Rigetto - Sussiste.*

Deve essere rigettata la domanda revocatoria proposta per sentir dichiarare l'inefficacia della donazione di alcuni immobili compiuta dal debitore in favore dei figli avendo il debitore depositato l'importo di cui al decreto ingiuntivo ottenuto dal creditore su un libretto di deposito vincolato all'esito del giudizio di opposizione avverso il medesimo a tutela proprio del credito della controparte che l'azione revocatoria è volta a salvaguardare determina l'insussistenza nella specie del requisito dell'*eventus damni*, non configurandosi alcun serio pregiudizio alle ragioni creditorie in conseguenza dell'atto di disposizione *del quo*.

## **SUCCESSIONI**

**\* Cassazione, ordinanza 11 gennaio 2024, n. 1122, sez. II civile**

*SUCCESSIONI - Legittimario - Lesione della quota di riserva - Simulazione della vendita effettuata dal defunto - Prova per testi - Ammissibilità.*

La necessità del principio di prova scritta onde ammettere quella testimoniale, ai sensi dell'art. 2722, n. 1, cod. civ., si riferisce ai soli casi di azione ordinaria di simulazione, ossia di quella fatta valere da uno dei contraenti e, analogamente, dall'erede che subentri nella medesima posizione del *de cuius* senza allegare la qualità di legittimario, onde ottenere l'accertamento dell'assenza di una volontà di trasferire beni che quindi solo in apparenza sono pervenuti al cessionario, rispetto ai quali la disciplina della prova della simulazione ricade appieno nella previsione di cui all'art. 1417 cod. civ., che pone specifici limiti alla prova per testimoni a carico delle parti contraenti, e ciò anche per l'ipotesi di simulazione assoluta, la quale, oltre che a mezzo di produzione della controdichiarazione, e quindi tramite atto in forma scritta, al più potrebbe essere fornita a mezzo di interrogatorio formale. Diversamente accade, invece, quando la parte spenda la propria qualità di legittimario, interessato a tutelare la quota di riserva spettantegli, poiché egli, in quanto terzo rispetto al contratto dissimulato, è, invece, ammesso a provare, per testimoni e presunzioni, la simulazione di una vendita fatta dal *de cuius*, senza soggiacere ai limiti fissati dagli artt. 2721 e 2729 cod. civ., a condizione che la relativa situazione sia fatta valere per un'esigenza coordinata con la tutela della quota di riserva tramite la riunione fittizia, senza che sia necessario anche l'esercizio dell'azione di riduzione, essendo, invece, sufficiente che l'accertamento della simulazione sia preordinato all'inclusione del bene, oggetto della donazione dissimulata, nella massa di calcolo della legittima e alla determinazione, così, dell'eventuale riduzione delle porzioni dei coeredi concorrenti nella successione *ab intestato*, in conformità a quanto dispone l'art. 553 cod. civ.

**\* Cassazione, ordinanza 15 gennaio 2024, n. 1431, sez. II civile**

*SUCCESSIONI - TESTAMENTO - Testamento olografo - Redatto da persona cieca - Aiuto di un terzo - A posizionare la mano all'inizio delle righe - Nullità del testamento - Esclusione.*

Il semplice posizionamento della mano del testatore, che aiuti il non vedente a dare una forma ordinata alle sue disposizioni di ultima volontà e non comporti coartazione del gesto di scrittura del testatore stesso attraverso il sostegno della mano, o addirittura attraverso il suo direzionamento in fase di scrittura, lasciando quindi intatta la gestualità grafica del testatore, non è di per sé prova del difetto di autografia della redazione e sottoscrizione del testamento olografo, e quindi della sua nullità ex art. 606 cod. civ., a meno che non si dimostri che l'assistenza nella redazione del documento non faccia parte di un più ampio disegno di coartazione della capacità di intendere e di volere, che può sfociare eventualmente nell'annullamento. In proposito si deve ricordare che mentre il testamento pubblico del non vedente - non contemplato dalla L. 16.2.1913 n. 89 che si riferisce invece alle particolari formalità richieste per il testamento pubblico del sordo, del muto e del sordomuto - in base all'art. 603 cod. civ. richiede normalmente la presenza solo di due testimoni e, secondo l'ultimo comma, addirittura di quattro testimoni quando il non vedente sia anche muto, sordo, o sordomuto, il testamento olografo del non vedente è regolato dalla L. 3 febbraio 1975 n. 18, con le formalità ivi previste agli artt. 1, 2, 3 e 4.

### **Cassazione, sentenza 5 gennaio 2024, n. 366, sez. II civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - DELAZIONE DELL'EREDITÀ (CHIAMATA ALL'EREDITÀ) - PATTI SUCCESSORI E DONAZIONI "MORTIS CAUSA" (DIVIETO) - Transazione conclusa dal coerede - Rinunzia a fare valere simulazione atti compiuti dal futuro "de cuius" - Nullità - Fondamento.*

È nulla per contrasto con il divieto di cui all'art. 458 c.c. la transazione con la quale uno dei futuri eredi, quando è ancora in vita il *de cuius*, rinunci ai diritti vantati, anche quale legittimario, sulla futura successione, ivi incluso il diritto a fare accettare la natura simulata degli atti di disposizione posti in essere dalla *de cuius* in quanto idonei a dissimulare una donazione.

### **SUPERFICIE**

### **Cassazione, ordinanza 15 gennaio 2024, n. 1518, sez. II civile**

*SUPERFICIE - Proprietà piena e proprietà superficiaria - Differenze ontologiche - Conseguenze con riferimento alla corrispondenza tra chiesto e pronunciato.*

La proprietà superficiaria è diritto ontologicamente diverso da quello di piena proprietà, di talché il giudice di merito, in difetto di domanda, non può accettare l'uno in luogo dell'altro non sussistendo, peraltro, tra tali diritti neppure un rapporto di continenza.

### **TRIBUTI**

### **\* Cassazione, sentenza 23 febbraio 2024, n. 4884, sez. V**

*Imposta di registro- Divisione immobiliare- Conguaglio donato*

La divisione è considerata atto avente natura dichiarativa, sottoposto all'aliquota dell'1 % (art. 3 della Tariffa, parte Prima, allegata al TUR) se le porzioni concretamente assegnate ai condividenti, quote di fatto, corrispondono alle quote di diritto, cioè a quelle quote che spettano ai partecipanti, sui beni della massa, in ragione dei diritti che essi vantano. Le quote rappresentano infatti la partecipazione ad una ricchezza che entra a fare parte del patrimonio del coerede all'atto della accettazione, sicché la successiva divisione secondo le quote non apporta ulteriore incremento patrimoniale al condividente. Solo in caso contrario si applica l'art. 34, comma 1, del d.P.R. 131/1986(...) Il trattamento tributario è fissato dall'art. 34 del d.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 per ogni ipotesi di divisione in cui i condividenti ricevano beni di valore non corrispondente (quindi, maggiore o minore rispetto) a quello delle rispettive quote sulla massa comune, non rilevando che tale differenza di valore

formi oggetto di rinuncia da parte dell'avente diritto.

Cass. n. 27409/2020 ha statuito che, in materia di imposta di registro, l'art. 34 cit. nel sancire, puramente e semplicemente, che la divisione con la quale ad un condividente sono assegnati beni per un valore complessivo eccedente quello a lui spettante sulla massa comune, «è considerata vendita limitatamente alla parte eccedente» pone una presunzione assoluta (iuris et de iure), in forza della quale l'eccedenza di valore dei beni assegnati rispetto alla quota sulla massa comune (c.d. conguaglio) è invariabilmente sottoposta al trattamento tributario della compravendita, non rilevando che i condividenti che ricevono di più assumano un'obbligazione avente ad oggetto una prestazione pecuniaria (di corrispondente ammontare) con funzione compensativa in favore dei condividenti che ricevono di meno, né che i condividenti che ricevono di meno rinunzino (per spirito di liberalità, verso un corrispettivo o a scopo di adempimento) a ricevere una prestazione pecuniaria (di corrispondente ammontare) dai condividenti che ricevono di più, dal momento che la mutevole funzione delle pattuizioni intercorse al riguardo tra i condividenti viene ad essere neutralizzata dalla predeterminazione normativa dell'unicità di trattamento tributario.

Dalla lettera della norma si rileva pertanto in modo inequivocabile che il legislatore ha voluto sottoporre la fattispecie in esame ad un trattamento fiscale specifico, indipendentemente dalla volontà delle parti; del resto lo stesso principio di tassatività è espresso nel secondo comma dello stesso articolo.

#### **\* Cassazione, ordinanza 4 marzo 2024, n. 5703, sez. V**

*Imposta di registro- Conferimento di ramo d'azienda e successiva cessione della partecipazione nella conferitaria- Riqualificazione come cessione di ramo d'azienda- Esclusione*

Gli effetti dell'attuale formulazione dell'art. 20 TUR sono stati di recente illustrati da questa Corte, nella pronuncia n. 2252/2023, che ne ha fatto applicazione in relazione all'atto di cessione totalitaria di quote. Nella stessa è stato affermato che, per effetto della riformulazione dell'art. 20, non è più sostenibile l'orientamento della giurisprudenza tributaria che riqualificava la cessione delle quote come cessione d'azienda "guardando alla "funzione economica" dei due contratti, i.e. alla "sostanza economica" prodotta da essi". Pertanto, non è possibile "tassare l'atto di cessione di quote come cessione di azienda sull'assunto erroneo per cui vi sarebbe identità di effetti giuridici tra la prima e la seconda", posto che "la cessione delle quote in realtà non coincide con la cessione dell'azienda dato che l'una attribuisce un diritto personale di partecipazione alla vita societaria, l'altra attribuisce un diritto reale sul patrimonio societario". (...) In breve, il legislatore ha voluto confinare l'attività di riqualificazione degli atti, se basata anche sulla considerazione degli "effetti economici" delle operazioni, alla norma sull'abuso del diritto, di cui all'art. 10-bis della L. 212/2000, nel cui contesto, e nel rispetto delle condizioni e delle garanzie fissate dalla citata disposizione, è ammesso che l'Amministrazione finanziaria o il giudice considerino il vantaggio fiscale indebito. Invece, la norma recata dall'art. 20 del D.P.R. 131/86 è una norma sull'interpretazione degli atti, che non può valutare altro che il contenuto dell'atto stesso, senza sconfinare in un esame degli effetti economici dell'operazione (in tal senso, da ultimo, cfr. anche Cass. nn. 5842/2023 e 5838/2023).

#### **\* Cassazione, ordinanza 6 marzo 2024, n. 5996, sez. V**

*Imposta di registro- Individuazione dissimulazione di contratto verbale di cessione d'azienda nella sequenza di atti societari realizzati- Erronea applicazione art. 15, lett. c, d.P.R. 131/1986*

In tema di imposta di registro, l'Amministrazione finanziaria può applicare l'art. 15, lett. c, del d.P.R. n. 131 del 1986 solo per accertare la conclusione di un contratto verbale che non è stato oggetto di registrazione, ma non anche per contestare gli atti o negozi che sono stati regolarmente sottoposti a registrazione, attribuendovi un diverso significato o negandone la sostanza economica, dovendo, in tali diverse ipotesi, procedere o ai sensi dell'art. 20 del d.P.R. n. 131 de 1986, fermo il divieto di usare elementi extra - testuali, o in base all'art. 10 - bis della legge n. 212 del 2000.

In materia tributaria, l'art. 10 - bis, comma 6, della legge n. 212 del 2000, a prescindere dalle modalità dell'accertamento (che può avvenire anche "a tavolino"), esige sempre, a pena di nullità, una previa richiesta di chiarimenti al contribuente, il cui coinvolgimento è necessario, in un'ottica di collaborazione e buona fede, in quanto è l'unico in grado di spiegare eventuali ragioni extra - fiscali non immediatamente percepibili da parte dell'Amministrazione: ciò è confermato dalla necessità, in base al successivo comma 8, che la motivazione dell'avviso impositivo contenga uno specifico riferimento ai chiarimenti forniti dal contribuente.

#### **\* Cassazione, ordinanza 7 marzo 2024, n. 6172, sez. V**

*Plusvalenze- Cessione terreno - Irrilevanza dell'edificabilità riservata alla PA e dell'area soggetta a fascia di rispetto stradale o ferroviario*

Nella determinazione della plusvalenza ai sensi dell'art.67, TUIR, vanno assoggettate a tassazione le plusvalenze rinvenienti dall'utilizzazione del suolo a qualsiasi titolo e in qualsiasi modo, non rilevando pertanto cosa e a qual fine si costruisca, venendo così in rilievo anche l'"utilizzazione edificatoria" meramente strumentale alla destinazione agricola dei terreni, così qualificati dagli strumenti urbanistici, in quanto anche in tal caso si ha possibilità di costruire sebbene osservando i relativi vincoli e limitazioni.

Non rileva invece l'edificabilità consentita esclusivamente con riferimento a strutture poste a servizio dell'utilizzazione pubblica del bene, e quindi riservata alla pubblica amministrazione, in quanto in tal caso l'area è effettivamente da considerarsi non edificatoria al fine della tassazione delle plusvalenze. Non rileva ai fini di cui all'art. 67, comma 1, lett. b) neppure l'area soggetta a fascia di rispetto stradale o ferroviario o di altra sorta che determinino l'inedificabilità assoluta.

#### **USUCAPIONE**

#### **\* Cassazione, ordinanza 11 gennaio 2024, n. 1121, sez. II civile**

*PROPRIETÀ - Coltivazione di un fondo agricolo altrui - Acquisto per usucapione - Ammissibilità - Esclusione.*

In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo non è sufficiente, ai fini della prova del possesso "uti dominus" del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale o sulla mera tolleranza del proprietario e non esprime, comunque, un'attività idonea a realizzare esclusione dei terzi dal godimento del bene che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà. A tal fine, pur essendo possibile in astratto, per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo, conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso "uti dominus" del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare sul bene immobile una relazione materiale configurabile in termini di "ius excludendi alios" e, dunque, di possederlo come proprietario escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto.

#### **\* Cassazione, ordinanza 11 gennaio 2024, n. 1118, sez. II civile**

*DIRITTI REALI - COMPROPRIETÀ INDIVISA - Possesso ad usucaptionem - Atti interruttivi - Posti in essere da uno dei comproprietari pro indiviso - Effetti spiegati anche nei confronti degli altri comproprietari - Non sussiste.*

In tema di usucapione, l'art. 1165 cod. civ., nel prevedere che in materia di usucapione trovino applicazione, in quanto compatibili con la disciplina della materia, le disposizioni generali sulla prescrizione e quelle relative alle cause di sospensione, all'interruzione ed al computo dei termini, rinvia implicitamente anche all'art. 2943 cod. civ., il quale attribuisce efficacia interruttiva della prescrizione all'atto col quale il titolare del diritto inizi un giudizio, sia esso di cognizione, conservativo, o esecutivo. Ne consegue che la domanda giudiziale per essere idonea ad interrompere il possesso *ad usucaptionem* dev'essere, oltre che diretta al recupero del possesso,

validamente proposta sotto il profilo della tempestività, della legittimazione, della rappresentanza e di ogni altro elemento necessario per un'efficace *imploratio iudicis officii*, così che l'atto interruttivo dell'usucapione, oltre a dover rientrare fra quelli tassativamente previsti dalla legge, deve provenire dal titolare del diritto e non da un terzo estraneo al rapporto relativo, a meno che questi non agisca come rappresentante, o mandatario del titolare del diritto.

## **VENDITA**

### **\* Cassazione, ordinanza 18 gennaio 2024, n. 1922, sez. II civile**

*CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Contratto preliminare - Descrizione dell'immobile difforme dalla planimetria - Esecuzione in forma specifica del contratto - Ammissibilità - Esclusione.*

La difformità tra i dati risultanti da un contratto avente ad oggetto beni immobili e la richiamata planimetria, ad esso allegata, involge una questione di fatto, che il giudice di merito deve risolvere ricostruendo la volontà delle parti alla luce del testo complessivo degli atti, rimanendo la sua decisione sindacabile in sede di legittimità soltanto sotto i profili del rispetto dei criteri legali di interpretazione e del difetto di motivazione.