

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

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 25/2024

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 128 DEL 05 LUGLIO 2024

A CURA DI:

FEDERICA TRESCA - ETTORE WILLIAM DI MAURO: DIRITTO CIVILE E PUBBLICO

DEBORA FASANO: DIRITTO TRIBUTARIO

GRETA CECCARINI: DIRITTO EUROPEO E INTERNAZIONALE

*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*

I. Diritto civile e pubblico

ARBITRATO

Cassazione, ordinanza, 10 giugno 2024, n. 16071, sez. II civile

ARBITRATO - COMPETENZA - IN GENERE Devoluzione della controversia ad arbitri - Rinuncia alla giurisdizione dello Stato - Relativa questione - Inerenza al merito - Conseguenze - Eccezione di compromesso - Natura giuridica - Eccezione in senso proprio.

In tema di arbitrato, configurandosi la devoluzione della controversia agli arbitri come rinuncia all'esperimento dell'azione giudiziaria ed alla giurisdizione dello Stato, attraverso la scelta di una soluzione della controversia con uno strumento di natura privatistica, la relativa eccezione dà luogo ad una questione di merito che riguarda l'interpretazione e la validità del compromesso o della clausola compromissoria, e costituisce un'eccezione propria e in senso stretto avente ad oggetto la prospettazione di un fatto impeditivo dell'esercizio della giurisdizione statale, con la conseguenza che dev'essere proposta dalle parti nei tempi e nei modi propri delle eccezioni di merito.

CONDOMINIO

***Cassazione, sentenza, 1 luglio 2024, n. 18003, sez. II civile**

Assemblea condominiale - Condomini - Parti comuni - Poteri Amministratore

Quando l'amministratore abbia esperito un'azione concernente le parti comuni dell'edificio, ma eccedente dai limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., previa autorizzazione dell'assemblea, il giudice non può accertare incidentalmente che la deliberazione autorizzativa non è stata approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 4, c.c., in quanto una delibera adottata con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge è annullabile e perciò, ove non impugnata dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 27 giugno 2024, n. 17776, sez. II civile**

Coercizione - Nullità - Patto commissorio - Prova - Simulazione

In materia di patto commissorio, l'art. 2744 c.c. deve essere interpretato in maniera funzionale sicché, in forza della sua previsione, risulta colpito da nullità non solo il "patto" ivi descritto, ma qualunque tipo di convenzione, quale ne sia il contenuto, che venga impiegata per conseguire il risultato concreto, vietato dall'ordinamento giuridico, dell'illecita coercizione del debitore a sottostare alla volontà del creditore, accettando preventivamente il trasferimento della proprietà di un suo bene quale conseguenza della mancata estinzione di un suo debito. La prova del patto commissorio può essere data con ogni mezzo e la simulazione può essere provata anche per testimoni o presunzioni a norma dell'ultima parte dell'articolo 1417 c.c., trattandosi di far valere l'illiceità del negozio.

Cassazione, ordinanza, 24 maggio 2024, n. 14624, sez. II civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - ADEMPIMENTO - PAGAMENTO - QUIETANZA - IN GENERE Quietanza - Prova dell'effettivo versamento dell'IVA - Esclusione - Fondamento.

La quietanza, anche quando è contenuta in un atto notarile, non dimostra l'effettivo versamento dell'IVA da parte dell'acquirente al venditore. Infatti, in tutti i casi in cui è indispensabile l'emissione della fattura, l'IVA deve essere indicata separatamente dal prezzo e, di conseguenza, la quietanza non può costituire una rinuncia implicita al suo pagamento.

Cassazione, ordinanza, 23 maggio 2024, n. 14407, sez. II civile

CONSORZI - VOLONTARI Consorzi volontari di urbanizzazione - Adesione di nuovo associato - Modalità - Stipulazione del contratto di compravendita - Ammissibilità - Fondamento.

In tema di consorzi di urbanizzazione, deve ritenersi pienamente lecito il meccanismo di adesione al consorzio predisposto dall'autonomia privata, che si attua attraverso la semplice stipulazione del contratto di compravendita di un'unità immobiliare ricadente nel comprensorio, essendo tale adesione - alla quale si ricollega l'assunzione dei corrispondenti obblighi dell'aderente - contemplata sia da una clausola statutaria, che implica il preventivo assenso degli altri proprietari di immobili partecipanti al consorzio, sia dallo stesso atto di trasferimento immobiliare, espressione della volontà del nuovo acquirente di partecipare al consorzio.

Cassazione, ordinanza, 20 maggio 2024, n. 13891, sez. I civile

PROVA CIVILE - IN GENERE Forma scritta ad substantiam - Limitazioni alla prova - Contratti invocati come fonte di diritti e obblighi tra le parti - Applicabilità - Contratti evocati come fatto storico incidente sulla decisione - Esclusione.

I limiti legali di prova di un contratto, per il quale sia richiesta la forma scritta ad substantiam, operano esclusivamente quando esso sia invocato in giudizio, tra le medesime parti negoziali, come fonte di reciproci diritti ed obblighi, e non anche quando se ne invochi l'esistenza come semplice fatto storico influente sulla decisione.

Cassazione, ordinanza, 17 maggio 2024, n. 13784, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - PER INADEMPIMENTO - RAPPORTO TRA DOMANDA DI ADEMPIMENTO E DOMANDA DI RISOLUZIONE - IMPUTABILITÀ DELL'INADEMPIMENTO, COLPA O DOLO - IMPORTANZA DELL'INADEMPIMENTO Inadempimento - Falsa applicazione dell'art. 1455 c.c. - Contenuto - Individuazione da parte del giudice dei parametri relativi al

giudizio di non scarsa importanza dell'inadempimento - Necessità - Parametri astratti - Sufficienza - Esclusione.

In tema di apprezzamento della gravità dell'inadempimento, ai sensi dell'art. 1455 c.c., la previsione di legge è falsamente applicata laddove il giudice non individui i parametri sulla base dei quali viene affermato che l'inadempimento non può essere giudicato di scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altro contraente, senza poter prescindere dalle emergenze di causa; sicché un tal giudizio non può essere espresso in termini astratti o, comunque, incompatibili con esse.

Cassazione, sentenza, 15 maggio 2024, n. 13435, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO Vendita - Promessa di vendita - Preliminare di vendita di terreno risultato inedificabile contrariamente alle aspettative del promissario acquirente - Azione di risoluzione del rapporto ex tunc in applicazione dell'istituto della presupposizione - Ammissibilità - Condizioni - Inedificabilità sopravvenuta alla conclusione del contratto - Necessità - Fattispecie.

Con riguardo a preliminare di compravendita di terreno, la circostanza che il terreno medesimo, contrariamente alle aspettative del promissario acquirente, risulti inedificabile, può abilitare quest'ultimo a chiedere la risoluzione *ex tunc* del rapporto, in applicazione dell'istituto della cosiddetta presupposizione, solo se si tratti di inedificabilità sopravvenuta alla conclusione del contratto e se inoltre l'edificabilità del fondo sia stata tenuta presente da entrambi i contraenti quale presupposto oggettivo per la formazione del consenso, alla stregua di una globale ricostruzione della loro volontà e senza che si richieda un espresso riferimento a detto presupposto nelle clausole negoziali. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva escluso, con riferimento all'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio su una parte del terreno agricolo potenzialmente edificabile promesso in vendita, che il mutamento della destinazione edificatoria del cespite per effetto del suddetto vincolo, sopravvenuto al preliminare di acquisto, potesse abilitare la parte acquirente a chiedere la risoluzione del contratto o ad esercitare il recesso considerato che l'iter amministrativo modificativo della destinazione non si era ancora stabilizzato e che, per tale motivo, l'inadempimento di parte promittente venditrice non poteva considerarsi assoluto, né poteva giustificare un'azione di risoluzione per *factum principis*).

Cassazione, ordinanza, 2 maggio 2024, n. 11782, sez. I civile

PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - CONTRATTI - FORMAZIONE - CONTROLLI - SUCCESSIVI (APPROVAZIONI) Contratto di natura privatistica con la P.A. - Schema contrattuale predisposto con atto amministrativo autoritativo - Annullamento da parte del giudice amministrativo - Conseguenze - Nullità del contratto - Ragioni - Fattispecie.

In tema di contratti di natura privatistica stipulati con la P.A., l'annullamento, da parte del giudice amministrativo o dell'amministrazione in sede di autotutela o di controllo, dello schema contrattuale, predisposto con atto amministrativo autoritativo e sottoposto al privato per la sottoscrizione, determina la nullità totale o parziale del contratto, per mancanza del requisito dell'accordo delle parti. (Il principio è stato applicato nel caso di annullamento, da parte del giudice amministrativo, dell'atto autoritativo che autorizzava l'inclusione nel contratto di talune clausole, con conseguente nullità parziale dello stesso, mancando la volontà dell'ente su tale parte).

EDILIZIA E URBANISTICA

Cassazione, ordinanza, 17 maggio 2024, n. 13832, sez. I civile

URBANISTICA - CONCESSIONE EDILIZIA - IN GENERE Legislazione della Regione Siciliana - Vincolo assoluto di inedificabilità nella fascia antistante fino a 150 metri dalla battigia - Efficacia "ab origine" nei confronti della

totalità dei soggetti - Configurabilità.

In tema di disciplina urbanistica della Regione Sicilia, il divieto assoluto di edificabilità nelle zone costiere fino a 150 metri dalla linea di battigia, stabilito dalla legge regionale siciliana 12 giugno 1976, n. 78 - la cui violazione inibisce la possibilità di rilascio di concessione edilizia o autorizzazione in sanatoria, per il disposto dell'art. 23 della legge regionale n. 37 del 1985 - è rivolto non soltanto agli enti locali ma anche ai privati, in virtù dell'interpretazione autentica che della norma ha dato l'art. 2 della legge regionale 30 aprile 1991, n. 15.

FAMIGLIA

Cassazione, ordinanza, 29 maggio 2024, n. 15028, sez. I civile

FAMIGLIA - MATRIMONIO - NULLITÀ - AZIONI - IN GENERE Matrimonio tra affini in linea retta - Nullità insanabile - Cessazione del matrimonio da cui deriva l'affinità - Irrilevanza - Ragioni - Impugnazione - Legittimazione - Interesse successorio pregiudicato - Rilevanza - Fattispecie.

Il matrimonio contratto tra affini in linea retta è affetto da nullità insanabile, anche in caso di cessazione, scioglimento o declaratoria di nullità del vincolo da cui deriva l'affinità, poiché tale vincolo, che lega un coniuge ai parenti dell'altro, non cessa neanche con la morte, se non per alcuni effetti relativi all'obbligazione alimentare, legittimando alla proposizione dell'azione di cui all'art. 117 c.c. il titolare di un interesse successorio pregiudicato dal matrimonio nullo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ravvisato in capo al figlio, in quanto titolare di un interesse successorio attuale, la legittimazione ad impugnare il nuovo matrimonio contratto dal padre, poi deceduto, con la figlia della sua precedente moglie, anch'ella deceduta).

NOTARIATO

Cassazione, sentenza, 13 giugno 2024, n. 16508, sez. II civile

NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - PROCESSO DISCIPLINARE Illecito disciplinare notai - Attenuanti ex art. 144 l. n. 89 del 1913 - Natura - Attenuanti ad effetto speciale - Concorso - Conseguenze.

In materia di sanzioni disciplinari notarili, sia le attenuanti generiche che il ravvedimento operoso di cui all'art. 144 della l. n. 89 del 1913 costituiscono diminuenti ad effetto speciale comportanti la sostituzione della sospensione con la sanzione pecuniaria; pertanto, in caso di concorso, la sanzione pecuniaria così applicata non può essere ulteriormente defalcata di un sesto, essendo detta riduzione frazionaria applicabile solo nel caso in cui la sanzione disciplinare resti quella edittale.

SERVITÙ

***Cassazione, sentenza, 26 giugno 2024, n.17585, sez. II civile**

Accordo amichevole - Diminuzione valore immobile

Il così detto "accordo amichevole", volto a determinare l'indennità di cui all'art. 44 d.P.R. n. 327/2001, salvo l'emergere d'univoca diversa volontà delle parti, è limitato a ristorare il pregiudizio derivante dall'insorgere di una servitù o per una permanente diminuzione di valore dell'immobile per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.

SOCIETÀ

Cassazione, sentenza, 28 maggio 2024, n. 14850, sez. I civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ COOPERATIVE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI, TIPI: A RESPONSABILITÀ LIMITATA E NON LIMITATA) - IN GENERE Società cooperative - Principi generali in tema di inadempimento - Applicabilità - Fondamento - Fattispecie.

Il principio in base al quale i rimedi generali dettati in tema di inadempimento contrattuale non sono utilizzabili nell'ambito dei contratti societari, in quanto caratterizzati dalla comunione di scopo, non si applica alle società cooperative, nelle quali il rapporto attinente al conseguimento dei servizi o dei beni prodotti dalla società ed aventi ad oggetto prestazioni di collaborazione o di scambio da parte del socio si palesa ulteriore rispetto a quello relativo alla partecipazione alla vita sociale e non è caratterizzato dalla comunione di scopo, ma dalla contrapposizione tra le prestazioni e la retribuzione o il prezzo corrispettivo. (Principio affermato in una controversia tra socio e società cooperativa agricola e zootecnica, in cui il conferimento del prodotto agricolo da parte del primo è stato qualificato come l'adempimento di una prestazione contrattuale autonoma e diversa dal rapporto societario, sebbene originata all'interno di una relazione di natura associativa ed in base ad accordi negoziali, aventi come fonte anche il contratto sociale).

Cassazione, ordinanza, 16 maggio 2024, n. 13561, sez. I civile

SOCIETÀ - DI CAPITALI - IN GENERE Patti parasociali - Diversi dai modelli previsti dall'art. 2341-bis c.c. - Ammissibilità - Condizioni - Fattispecie.

In tema di società di capitali, i patti parasociali, anche a seguito della tipizzazione operata dall'art. 2341-bis c.c., possono avere un contenuto diverso da quello previsto dalla citata norma, quale espressione della libertà contrattuale riconosciuta ai soci, purché detti accordi siano finalizzati a regolare il comportamento che i soci intendono tenere all'interno della società, nell'esercizio della funzione organica che essi svolgono per effetto della qualità rivestita, secondo una delle tre finalità codificate dalla predetta disposizione. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva qualificato come patto parasociale una convenzione con cui il socio uscente aveva pattuito che la cessione della quota ad un terzo era condizionata all'assunzione della garanzia, da parte del cedente, del pagamento pro quota di un mutuo precedentemente contratto nell'interesse della società, accertando che tale assetto di interessi nulla aveva a che vedere con le finalità previste dall'art. 2341-bis c.c.).

TRASCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 30 maggio 2024, n. 15234, sez. III civile

TRASCRIZIONE - LEGGI SPECIALI - LIBRI SPECIALI (SISTEMA TAVOLARE) Beni soggetti al sistema tavolare - Carattere costitutivo del trasferimento di diritti reali - Prevalenza sui diritti accertati in via definitiva con sentenza passata in giudicato - Esclusione.

Per i beni soggetti a regime tavolare, secondo la disciplina prevista dal r.d. n. 499 del 1929, la natura costitutiva del trasferimento di diritti reali non travolge l'applicazione dei principi generali in tema di giudicato, racchiusi nell'art. 2909 c.c., e in ogni caso non prevale rispetto a diritti derivanti da pronunce del giudice di carattere costitutivo.

USUCAPIONE

***Cassazione, sentenza, 27 giugno 2024, n.17813, sez. II civile**

Accertamento diritto - Confisca e sequestro

Un soggetto terzo che non abbia partecipato al procedimento di sequestro e confisca ex l. n. 575 del 1965 e che assuma di essere titolare del diritto di proprietà sul bene oggetto di confisca per averlo usucapito, in data antecedente alla confisca o al sequestro, per ottenere il riconoscimento del proprio acquisto deve

preliminarmente rivolgersi al giudice penale nelle forme ivi consentite al fine di far emergere e dimostrare la sua buona fede dinanzi al giudice della prevenzione o dell'esecuzione e solo successivamente alla eventuale revoca del provvedimento di confisca può adire il giudice civile per ottenere il definitivo accertamento del suo diritto.

***Cassazione, ordinanza, 27 giugno 2024, n. 17724, sez. II civile**

Animus possidendi – Compossesso – Poteri plurimi – Usucapione

Il compossesso non consiste nell'esercizio solidaristico e comunitario dell'unica signoria su una cosa ma rappresenta la situazione nella quale confluiscono su una stessa cosa poteri plurimi corrispondenti ad altrettanti distinti diritti. Ne consegue che il convivente "*more uxorio*" del soggetto detentore dell'immobile non è compossessore con quello ma detentore autonomo dell'immobile stesso, che dunque non può usucapire. Se un soggetto è privo dell'*animus possidendi* ai fini della pretesa usucapione, non può ritenersi differente la posizione del convivente partendo da una posizione di detenzione qualificata esercitabile finché duri lo stato convivenza.

II. Diritto tributario

Cassazione, sentenza 14 maggio 2024, n. 13294, sez. V

Donazione con riserva di usufrutto a favore di terzo - Duplicità dell'atto di liberalità - Configurabilità - Conseguenze - Autonomia e separata imponibilità degli stessi - Configurabilità.

In tema di imposta sulle donazioni, la donazione con riserva (accettata) di usufrutto a favore di un terzo comporta due distinti atti di liberalità - un trasferimento della nuda proprietà in favore del donatario ed un'offerta di donazione dell'usufrutto in favore del terzo, improduttiva di effetti fino a che non intervenga l'accettazione del terzo medesimo, prima della morte del costituente, nella prescritta forma dell'atto pubblico - i quali, pertanto, devono essere autonomamente e separatamente sottoposti ad imposizione.

Cassazione, ordinanza 5 giugno 2024, n. 15776, sez. V

Restituzione di azienda dall'usufruttuario o dall'affittuario - Rimanenze, miglioramenti, incrementi - Autonomia oggettività contrattuale - Assoggettabilità IVA - Esclusione - Fondamento.

In caso di restituzione (retrocessione) dell'azienda dall'usufruttuario o dall'affittuario al proprietario, le rimanenze, i miglioramenti e gli incrementi dei beni strumentali non sono assoggettati ad IVA, ancorché non inventariati, non potendo già "a monte" acquisire una propria autonoma oggettività contrattuale rispetto all'usufrutto o all'affitto dell'intero complesso aziendale, che di per sé, in base all'art. 2555 c.c., li ricomprende.

Cassazione, sentenza 11 giugno 2024, n. 16248, sez. V

Elusione fiscale - Duplice e progressivo trasferimento di fabbricati tra società appartenenti allo stesso gruppo societario entro il triennio - Dichiarazione di avvalersi della agevolazione fiscale (imposta di registro in misura dell'1%; imposte ipotecaria e catastale in misura fissa) - Finalità - Prolungamento del beneficio fiscale - Illegittimità - Fondamento.

In tema di elusione fiscale, il ripetuto trasferimento, prima della maturazione di un triennio, di fabbricati o porzioni di fabbricato ad uso abitativo tra società facenti capo allo stesso gruppo, per avvalersi delle agevolazioni previste per l'imposta di registro nella misura dell'1% e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, configura un'ipotesi di elusione fiscale in quanto l'operazione complessiva, in assenza di altre valide e non marginali ragioni extrafiscali, è diretta al solo scopo di evitare la decadenza da detti benefici e

prolungarne, attraverso la conservazione della proprietà degli immobili in seno al medesimo gruppo societario, la fruizione per un ulteriore triennio, ponendosi così in contrasto con la finalità delle agevolazioni di favorire il trasferimento degli immobili a soggetti privati, per l'effettiva destinazione ad uso abitativo, entro tre anni dall'acquisto e con il recupero delle imposte dovute nella misura ordinaria previsto in caso di decadenza.

Cassazione, sentenza 12 giugno 2024, n. 16279, sez. V

Detrazione IVA - Nullità del contratto di cessione - Conformità alla Corte di giustizia C-114/22 del 25 maggio 2023 - Ammissibilità - Condizioni.

In tema di detrazione dell'IVA, in caso di nullità del contratto di cessione di un bene e relativa fattura emessa dal cedente, il cessionario, in applicazione della sentenza della CGUE C-114/22 del 25 maggio 2023, non è privato del diritto alla detrazione per il solo fatto che il contratto è viziato da nullità sulla base del diritto civile, se non è dimostrato che sussistono gli elementi per qualificare tale operazione secondo il diritto unionale come fittizia, oppure che essa, se effettivamente realizzata, trae origine da un'evasione di imposta o da un abuso di diritto.

*** Cassazione, sentenza 25 giugno 2024, n. 17461, sez. V**

Art. 67, comma 1, lett. h-ter Tuir- Immobili concessi in godimento al socio di società semplice- Esclusa applicazione

La disposizione della lett. *h-ter* dell'art. 67, comma 1, Tuir non è applicabile agli immobili concessi in godimento al socio di società semplice.

*** Cassazione, sentenza 26 giugno 2024, n. 17642, sez. V**

Imposta di registro- Registrazione di ufficio del contratto verbale di cessione di azienda- Autonomo presupposto

In tema di imposta di registro, la registrazione di ufficio del contratto verbale di cessione di azienda, operata ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 15, comma 1, lett. d), è fondata su di un autonomo presupposto che, da un lato, rende la disposizione inconciliabile con i criteri di interpretazione previsti (ai sensi dello stesso D.P.R., art. 20) a riguardo dell'atto presentato per la registrazione e che, dall'altro, impone una specifica verifica strettamente consequenziale ai dati di presunzione che la stessa disposizione correla al potere di registrazione di ufficio.

*** Cassazione, ordinanza 27 giugno 2024, n. 17773, sez. V**

Plusvalenza- Cessione area con edificio da demolire e ricostruire - Esclusione

Il fatto che un'area già edificata conservi delle potenzialità edificatorie non la fa rientrare nella nozione di "terreno edificabile", ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. a) e lett. b), ultima parte del Tuir. Inoltre, nel caso in esame, risulta che il contribuente abbia acquistato la proprietà del compendio immobiliare *de quo* in parte per successione *mortis causa*, in parte per acquisto a titolo oneroso *inter vivos* perfezionatosi nel 1989, con la conseguenza che la plusvalenza realizzata con la cessione a titolo oneroso avvenuta nel 2009 non era tassabile nemmeno ai sensi della lettera b, prima parte, del comma 1 dell'art. 67 del Tuir. Del resto, è consolidato l'orientamento di questa Corte secondo il quale "in materia di imposta sui redditi, come risulta dal tenore degli artt. 81, comma 1, lett. b) (ora 67) e 16 (ora 17), comma 1, lett. g) bis, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, 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. 5, Sentenza n. 15629 del 09/07/2014, Rv. 632045-01; Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 1674 del 23/01/2018, Rv. 647103-01; Cass., Sez. 6-5, Ordinanza n. 10393 del 12/04/2019, Rv. 653403-01).