

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 28/2024

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 143 DEL 26 LUGLIO 2024

A CURA DI:

FEDERICA TRESKA - 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

CONDOMINIO

***Cassazione, ordinanza, 18 luglio 2024, n. 19827, sez. II civile**

Amministratore – intermediazione – Vendita di immobili

Con riguardo alla compravendita di un appartamento compreso in fabbricato condominiale, all'amministratore del condominio non è precluso di espletare attività di intermediazione tra il singolo condomino alienante ed il terzo acquirente, attesa l'estraneità del detto affare alla sfera delle attribuzioni entro cui sono circoscritti i poteri dell'amministratore ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 22 luglio 2024, n. 20052, sez. II civile**

Adempimento – Caparra confirmatoria – Causale bonifico – Contratto preliminare – Forma ad substantiam – Rinuncia – Termine essenziale

La previsione di un termine essenziale per l'adempimento del contratto, essendo posta nell'interesse di uno o di entrambi i contraenti, non preclude alla parte interessata di rinunciare, seppur tacitamente, ad avvalersene, anche dopo la scadenza del termine, così rinunciando altresì alla dichiarazione di risoluzione contrattuale.

Poiché la forma *ad substantiam* prescritta per il negozio va osservata in ordine agli elementi essenziali mentre gli elementi accessori possono risultare da un atto amorfo, la pattuizione di una caparra confirmatoria, che si perfeziona con la dazione, non esige la forma scritta, costituendo elemento accidentale del contratto e così la sua integrazione

Le parti che abbiano convenuto l'adozione della forma scritta per un determinato atto, nella loro autonomia negoziale, possono successivamente rinunciarvi, anche tacitamente, mediante comportamenti incompatibili con il suo mantenimento, costituendo la valutazione in ordine alla sussistenza o meno di una rinuncia tacita un apprezzamento di fatto incensurabile in sede di legittimità, qualora sia sorretto da una motivazione immune da

vizi logici, coerente e congruente

La causale riportata nei bonifici bancari, ascrivibile alla volontà dell'ordinante, ha valenza indiziaria del titolo per il quale è avvenuto l'ordine di pagamento, in mancanza di altri elementi che suffraghino la riconduzione del versamento ad un titolo diverso

***Cassazione, ordinanza, 17 luglio 2024, n. 19657, sez. I civile**

Assegno – Clausola d'intrasferibilità – Concorso di colpa – Rischio – Comune prudenza

La spedizione per posta ordinaria di un assegno munito di clausola d'intrasferibilità costituisce, in caso di sottrazione del titolo e riscossione da parte di un soggetto non legittimato, condotta idonea a giustificare l'affermazione del concorso di colpa del mittente ai sensi dell'art. 1227 primo comma c.c., comportando l'esposizione volontaria ad un rischio superiore a quello consentito dal rispetto delle regole di comune prudenza e del dovere agire per preservare gli interessi degli altri soggetti coinvolti nella vicenda.

***Cassazione, sentenza, 15 luglio 2024, n. 19350, sez. III civile**

Locazione ad uso commerciale – Vincolo culturale

Qualora un bene immobile, per il quale sia stato stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale, risulti classificato, in base ad un provvedimento amministrativo emesso ai sensi degli artt. 1 e 2 l. 1° giugno 1939, n. 1089, quale bene di interesse particolarmente importante, determinandosi in tal modo un vincolo artistico e culturale non soltanto sull'immobile, ma anche sugli arredi, le decorazioni, i cimeli storici e la relativa licenza di esercizio, la sussistenza di tale vincolo non si traduce, per il proprietario, nel divieto di intimare al conduttore la licenza per finita locazione, ma soltanto nell'obbligo di garantire la continuità della destinazione del bene nei termini indicati dal provvedimento istitutivo di quel vincolo.

Cassazione, ordinanza, 20 giugno 2024, n. 17108, sez. III civile

CONCORRENZA (DIRITTO CIVILE) - LECITA - LIMITI - CONTRATTUALI (PATTO DI NON CONCORRENZA) - IN GENERE Intese vietate dall'art. 2 della l. n. 287 del 1990 - Contratti stipulati in esecuzione dell'intesa vietata - Autorità preposta alla regolazione del mercato - Accertamento dell'illiceità dell'intesa - Rilevanza ai fini della nullità del contratto "a valle" - Condizione - Fattispecie.

In tema di accertamento del danno da condotte anticoncorrenziali ai sensi dell'art. 2 della l. n. 287 del 1990, spetta il risarcimento per tutti i contratti che costituiscano applicazione di intese illecite, anche se conclusi in epoca anteriore all'accertamento della loro illiceità da parte dell'autorità indipendente preposta alla regolazione di quel mercato, a condizione che l'intesa sia stata posta in essere prima del negozio denunciato come nullo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza della corte territoriale che aveva escluso la nullità del contratto in ragione del fatto che lo stesso era stato stipulato in epoca precedente alla diffusione del modello ABI e del provvedimento dell'Autorità di Vigilanza integrante un'intesa anticoncorrenziale).

Cassazione, ordinanza, 12 giugno 2024, n. 16288, sez. U, civile

GIURISDIZIONE CIVILE - GIURISDIZIONE ORDINARIA E AMMINISTRATIVA - IN GENERE Concessionari autostradali - Obbligo di affidare i contratti mediante la procedura di evidenza pubblica - Illegittimità costituzionale dell'art. 177, comma 1, d.lgs. n. 50 del 2016 e dell'art. 1, comma 1, lettera iii), della l. n. 11 del 2016 - Conseguenze - Controversie relative a detto affidamento - Giurisdizione del giudice ordinario - Sussistenza.

I concessionari autostradali, a seguito della dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 177, comma 1, del d.lgs. n. 50 del 2016 e dell'art. 1, comma 1, lettera iii), della l. n. 11 del 2016, non sono obbligati ad affidare

i contratti di lavori mediante procedura di evidenza pubblica, pur potendo fare ricorso discrezionalmente a tale normativa, né sono qualificabili come organismi di diritto pubblico, sicché le relative controversie rientrano nella giurisdizione del giudice ordinario.

Cassazione, ordinanza, 31 maggio 2024, n. 15335, sez. II civile

APPALTO (CONTRATTO DI) - SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO - PER RECESSO UNILATERALE DEL COMMITTENTE
Appalto di servizi - Contratto con termine di durata e clausola di rinnovo - Deroga alla facoltà di recesso del committente ex art. 1671 c.c. - Esclusione - Fondamento.

In tema di appalto di servizi, l'accordo circa la durata e la rinnovazione del rapporto non comporta deroga all'art. 1671 c.c., trattandosi di previsioni tra loro non incompatibili, giacché il rinnovo automatico, in mancanza di disdetta entro il termine pattuito, produce i suoi effetti solo sulla durata del rapporto, ma lascia inalterata la facoltà del committente di recedere dal contratto in qualsiasi momento, anche in corso di esecuzione, con obbligo di indennizzo verso l'appaltatore.

Cassazione, ordinanza, 31 maggio 2024, n. 15311, sez. II civile

CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - PRELAZIONE Preliminare di vendita del fondo - Subordinazione della promessa di vendita al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del coltivatore diretto - Natura di confessione stragiudiziale della sussistenza dei requisiti per la prelazione - Configurabilità - Esclusione.

In tema di prelazione agraria, la promessa di vendita stipulata dal proprietario del fondo con un terzo, subordinata al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore (o del proprietario limitrofo), non contiene una confessione stragiudiziale della sussistenza dei requisiti della prelazione in capo al titolare di essa, bensì una semplice clausola condizionale che, non comportando alcun implicito riconoscimento del diritto, si limita a subordinare l'efficacia dell'atto all'eventuale mancato esercizio della prelazione, la cui esistenza va, poi, riscontrata in concreto nel concorso dei necessari requisiti di legge.

Cassazione, ordinanza, 10 maggio 2024, n. 12843, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - RAPPRESENTANZA - CONTRATTO CONCLUSO DAL FALSO RAPPRESENTANTE (RAPPRESENTANZA SENZA POTERI) - IN GENERE Contratto preliminare di compravendita immobiliare - Conclusione da parte di falsus procurator del promittente venditore - Immissione del promissario acquirente nella disponibilità dell'immobile - Assenza di specificazione circa il titolo e di collegamento temporale con la stipulazione - Ratifica - Configurabilità - Esclusione - Ragioni.

In ipotesi di contratto preliminare di vendita concluso dal *falsus procurator* del promittente venditore, la mera immissione del promissario acquirente nella disponibilità dell'immobile, senza specificazione del titolo di essa e senza alcun collegamento temporale con la stipulazione, non costituisce ratifica, in quanto non implica necessariamente la volontà di far proprio il contratto ed è priva della forma scritta *ad substantiam*.

Cassazione, ordinanza, 7 maggio 2024, n. 12315, sez. II civile

COMPETENZA CIVILE - COMPETENZA PER TERRITORIO - IN GENERE Contratti del consumatore - Vessatorietà delle clausole previste ex art. 33, comma 2, lett. u), del d.lgs. n. 206 del 2005 - Domicilio di riferimento ex art. 66 bis del d.lgs. n. 206 del 2005 - Domicilio elettivo.

In tema di contratti del consumatore, ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. u), d.lgs. n. 206 del 2005, si presumono vessatorie le clausole che individuano come foro competente località diverse da quella della residenza e del domicilio elettivo, cosicché il domicilio a cui fa riferimento l'attuale previsione dell'art. 66-bis, è

necessariamente quello elettivo.

EDILIZIA E URBANISTICA

Cassazione, ordinanza, 9 maggio 2024, n. 12712, sez. II civile

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - STABILITE IN MISURA DIVERSA - IN GENERE In genere.

Le condizioni di legittimità delle deroghe alla disciplina statale delle distanze fra costruzioni nei rapporti tra privati, introdotte dalle Regioni nell'ambito della propria competenza legislativa concorrente - da individuarsi nell'inserimento della prescrizione derogatoria in strumenti urbanistici e nella funzionalità della stessa rispetto alla conformazione dell'assetto urbanistico, complessivo ed unitario, di determinate zone del territorio - operano anche per i regolamenti attuativi della legge regionale, i quali, solo entro tali limiti, possono dettare una disciplina direttamente incidente sulla materia delle distanze, in deroga a quanto previsto dagli artt. 873 e ss. c.c. e dal d.m. n. 1444 del 1968.

Cassazione, ordinanza, 8 maggio 2024, n. 12535, sez. II civile

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - CONVENZIONI PRIVATE - DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI Nuova costruzione realizzata in sostituzione di precedente - Differenza dalla semplice ricostruzione - Entità della modifica di volume e superficie - Irrilevanza - Conseguenze in tema di rispetto delle distanze legali - Fattispecie in tema di sopraelevazione.

Nell'ambito delle opere edilizie, la semplice "ristrutturazione" si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio di cui sussistano e rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre è ravvisabile la "ricostruzione" allorché tali componenti siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria, in presenza dei quali, si verte, invece, in ipotesi di "nuova costruzione", come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della medesima. (Nella specie, la S.C. ha qualificato come nuova costruzione una sopraelevazione comportante modifica della sagoma dell'edificio ed un incremento della sua superficie utile e della sua cubatura, per realizzare un sottotetto suscettibile di essere sfruttato per scopi abitativi).

Cassazione, ordinanza, 7 maggio 2024, n. 12292, sez. II civile

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - IN GENERE Sopraelevazione - Nuova costruzione - Conseguenze - Inapplicabilità del diritto di prevenzione e obbligo del rispetto delle distanze dalle costruzioni del confinante.

La sopraelevazione deve essere considerata, a tutti gli effetti, come nuova costruzione e può essere quindi eseguita solo con il rispetto della normativa sulle distanze legali dalle costruzioni esistenti sul fondo confinante; in tal caso, risulta inapplicabile il criterio della prevenzione, che si esaurisce, invece, con il completamento, dal punto di vista strutturale e funzionale, della prima costruzione.

NOTAIO

***Cassazione, ordinanza, 18 luglio 2024, n. 19849, sez. II civile**

Notaio e atto notarile - Obblighi accessori - Responsabilità extracontrattuale

La responsabilità del notaio per inadempimento degli obblighi accessori relativi alla verifica della libertà e disponibilità del bene oggetto di compravendita può configurarsi anche nei confronti dei terzi pregiudicati dall'attività negligente del pubblico ufficiale. In tal caso, la responsabilità si configura come extracontrattuale e il danno risarcibile deve essere parametrato alla situazione economica nella quale il terzo danneggiato si sarebbe trovato qualora il notaio avesse diligentemente adempiuto la propria prestazione.

PROFESSIONI

Cassazione, ordinanza, 3 maggio 2024, n. 11940, sez. II civile

PROFESSIONISTI - IN GENERE Studio professionale associato - Pagamento del compenso in favore dello studio anziché del professionista - Anche in presenza di prestazione eseguibile obbligatoriamente dal singolo associato - Ammissibilità - Fondamento.

In tema di studio professionale associato, pur potendosi attribuire a quest'ultimo la titolarità dei crediti derivanti dall'attività professionale degli associati, resta obbligatorio che la prestazione sia resa personalmente dal singolo professionista munito dei requisiti imposti dalla legge, non rientrando il credito per il compenso tra quelli per i quali sussiste un divieto assoluto di cessione.

SERVITÙ

Cassazione, ordinanza, 2 maggio 2024, n. 11827, sez. II civile

PROPRIETÀ - ACQUE - SCOLO DELLE ACQUE - DEFLUSSO NATURALE - IN GENERE Soggezione del fondo inferiore - Presupposti - Stillicidio di acque piovane - Legittimo esercizio - Condizioni - Titolo costitutivo di servitù ad hoc.

Ai sensi degli artt. 908 e 913 c.c., salvo diversa ed espressa convenzione, il fondo inferiore può essere assoggettato unicamente allo scolo di acque che defluiscono dal fondo superiore secondo l'assetto naturale dei luoghi, sicché lo stillicidio, sia di acque piovane sia, a maggior ragione, di quelle provenienti da attività umane, può essere legittimamente esercitato solo se trovi rispondenza specifica in un titolo costitutivo di servitù ad hoc.

SUCCESSIONI

Cassazione, sentenza, 22 maggio 2024, n. 14211, sez. II civile

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - IN GENERE Riunione fittizia - Mera operazione contabile - Finalità - Determinazione dell'eventuale lesione della quota di riserva a favore del legittimario asse ereditario e della quota di riserva - Computo della donazione ricevuta da persona non rientrante tra i soggetti tenuti alla collazione ex art. 737 c.p.c. - Sussistenza - Fondamento - Conseguenze.

In tema di successione necessaria, la riunione fittizia, quale operazione meramente contabile di sommatoria tra attivo netto e donatum, cioè tra il valore dei beni relitti al tempo dell'apertura della successione, detratti i debiti, ed il valore dei beni donati, sempre al momento dell'apertura della successione, è finalizzata alla determinazione della quota disponibile e di quella di legittima, per accertare l'eventuale lesione della quota riservata al legittimario, dovendosi, quindi, computare tutte le donazioni, a prescindere da chi ne sia il beneficiario, ivi comprese le donazioni ricevute da soggetto non rientrante tra quelli tenuti alla collazione ex art. 737 c.c.; ne consegue che l'inammissibilità della domanda di riduzione proposta nei confronti del donatario non coerede dal legittimario, che non abbia accettato l'eredità con il beneficio, d'inventario è del tutto ininfluenza ai fini della riunione fittizia.

USUCAPIONE

Cassazione, ordinanza, 9 maggio 2024, n. 12733, sez. II civile

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - IN GENERE Servitù costituita dal mantenimento di una opera a distanza illegale - Usucapione - Possesso utile - Decorrenza - Criteri - Fattispecie.

Al fine della determinazione del "dies a quo" per l'usucapione del diritto di mantenere una determinata opera a distanza illegale, deve farsi riferimento non al momento di inizio della costruzione, ma a quello in cui questa sia venuta ad esistenza, con la realizzazione di elementi strutturali ed essenziali, idonei a rivelare, anche al titolare del fondo servente, l'esistenza di uno stato di fatto coincidente con l'esercizio di un diritto reale di servitù. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che, ai fini dell'individuazione del "dies a quo", aveva ritenuto non provata la coincidenza tra la struttura portante e la consistenza finale dell'edificio, considerata anche la variante in corso d'opera modificativa della sagoma).

II. Diritto tributario

* Cassazione, ordinanza 16 luglio 2024, n. 19627, sez. V

Imposta sulle successioni e donazioni- Patto di famiglia- Liquidazione in favore di legittimario non assegnatario - Disapplicazione art. 3, comma 4-ter, TUS

Può ribadirsi che: 1) il patto di famiglia di cui agli artt. 768-bis e ss. c.c. è assoggettato all'imposta sulle donazioni sia per quanto concerne il trasferimento dell'azienda o delle partecipazioni societarie, operata dall'imprenditore in favore del discendente beneficiario, sia per quanto riguarda la liquidazione della somma corrispondente alla quota di riserva, calcolata sul valore dei beni trasferiti, effettuata dal beneficiario in favore dei legittimari non assegnatari; 2) in materia di disciplina fiscale del patto di famiglia, alla liquidazione operata dal beneficiario del trasferimento dell'azienda o delle partecipazioni societarie in favore del legittimario non assegnatario, ai sensi dell'art. 768-quater c.c., è applicabile il disposto dell'art. 58, comma 1, D.Lgs. n. 346 del 1990, intendendosi tale liquidazione, ai soli fini impositivi, donazione del disponente in favore del legittimario non assegnatario, con conseguente attribuzione dell'aliquota e della franchigia previste con riferimento al corrispondente rapporto di parentela o di coniugio; 3) l'esenzione prevista dall'art. 3, comma 4-ter, D.Lgs. n. 346 del 1990, si applica al patto di famiglia solo con riguardo al trasferimento dell'azienda e delle partecipazioni societarie in favore del discendente beneficiario, non anche alle liquidazioni operate da quest'ultimo in favore degli altri legittimari (v. sentenza n. 29506/2020, confermata con l'ordinanza n. 19561/2022, le cui argomentazioni il Collegio pienamente condivide).

In virtù dell'approdo interpretativo cui è giunta da ultimo la giurisprudenza di legittimità, deve pertanto ritenersi che, nel quadro complessivo della disciplina dell'imposta sulle successioni e donazioni, gli oneri posti a carico del beneficiario dell'attribuzione a favore di altri soggetti individualmente determinati, rilevano, ai fini fiscali, come attribuzioni provenienti, rispettivamente, dal *de cuius* o dal donante, in tal modo applicando l'imposta prendendo come riferimento l'effettivo passaggio di ricchezza che, nei confronti dell'erede/legatario e del donatario, è dunque ridimensionato, a causa dell'adempimento dell'onere, nella stessa misura in cui determina un arricchimento in favore del terzo beneficiario, e che l'agevolazione prevista dall'art. 3, comma 4-ter, cit. riguarda esclusivamente la donazione dell'azienda o delle partecipazioni sociali e non le c.d. "attribuzioni compensative".

* Cassazione, sentenza 17 luglio 2024, n. 19734, sez. V

Imposta di registro- Giudizio divisionale endoesecutivo- Creditore procedente - Responsabilità solidale

Il creditore procedente - il quale abbia proposto giudizio divisionale endoesecutivo - riveste la qualità di parte necessaria del processo di divisione sicché nell'ipotesi di versamento di un conguaglio, sia pure ai fini della

successiva distribuzione delle somme ricavate tra i creditori, lo stesso è assoggettato, in via solidale, ad imposta di registro ex articolo 57, comma 1, Dpr 131/1986.

*** Cassazione, ordinanza 18 luglio 2024, n. 19860, sez. V**

Imposte di registro, ipotecaria e catastale - Riqualificazione, ex art. 20 TUR, di operazione negoziale da atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare chiuso ad atto di conferimento immobiliare

In termini generali, la costituzione del fondo immobiliare può avvenire o mediante acquisto di beni immobili, diritti immobiliari e partecipazioni in società immobiliari successivamente alla sottoscrizione o, come nel caso di specie, mediante "apporto" - ossia conferimento di immobili e diritti immobiliari - da parte di enti pubblici (fondi ad apporto pubblico) o di società private (fondi ad apporto privato), che ne divengono partecipanti. Quanto alla fiscalità da imposte d'atto (imposte di registro, ipotecaria e catastale), mentre gli apporti immobiliari pubblici godono di un regime di particolare favore (previsto dall'art. 9, comma 2, D.Lgs. 351/01 convertito con l. 401/2001), per quelli privati vigono le disposizioni ordinarie, salva l'applicazione d'imposizione in misura fissa, ai sensi dell'art. 8, comma 1-bis, del citato testo normativo, agli "apporti" costituiti da una "pluralità di immobili prevalentemente locati" al momento del conferimento (apporti che peraltro, quanto a regime Iva, sono equiparati alle operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda, escluse dall'imposta ai sensi dell'art. 2, comma 3, lett. b), D.P.R. n. 633/1972).

*** Cassazione, ordinanza 18 luglio 2024, n. 19878, sez. V**

Prezzo- valore - Richiesta esplicita e risultante dalla cessione - Requisito soggettivo - Esclusione

Il comma 497 dell'art. 1 della legge 23 dicembre 2005, n. 266 richiede espressamente una iniziativa di parte, che deve essere resa al notaio. (...) La circostanza che la norma stabilisce che la richiesta in questione deve essere "resa al notaio all'atto della cessione" evidenzia che essa debba essere esplicitata e risultare dalla cessione: si tratta d'altronde di un'opzione di volontà, in quanto atto negoziale incidente sulla determinazione dell'imponibile e sull'entità del tributo da versare, scaturente da una scelta del contribuente (Cass. 30/06/2021, n. 18457, ai punti 3.4. e 4 della motivazione), che dev'essere verificabile. Il che rileva in particolar modo nel caso in esame, in cui A.A. si era qualificato nell'atto notarile come imprenditore.

*** Cassazione, ordinanza 22 luglio 2024, n. 20158, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Mancato trasferimento della residenza - Vendita nel termine di 18 mesi- Riacquisto - Esclusa decadenza

In tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della prima casa, non incorre in decadenza il contribuente che nel termine di diciotto mesi dal primo acquisto, pur non avendo stabilito la propria residenza nel comune di ubicazione dell'immobile così acquistato, lo abbia rivenduto e ne abbia acquistato un altro entro un anno dall'alienazione, provvedendo, entro quest'ultimo termine, a destinare il nuovo immobile a propria abitazione principale.