

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 30/2024

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 163 DEL 06 SETTEMBRE 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

#### COMUNIONE E CONDOMINIO

**\*Cassazione, ordinanza, 31 luglio 2024, n. 21483, sez. II civile**

*Attività commerciale – Canna fumaria – Conduttore – Destinazione parti comuni*

Il conduttore di un'unità immobiliare in condominio ha il diritto di installare una canna fumaria per l'esercizio di un'attività commerciale, purché non alteri la destinazione delle parti comuni e non pregiudichi il pari uso da parte degli altri condomini; il condominio non può ostacolare questo diritto rifiutando la consegna delle chiavi per l'accesso alle aree comuni necessarie per l'installazione.

**Cassazione, sentenza, 17 luglio 2024, n. 19746, sez. II civile**

*STRADE - AGRARIE - STRADE VICINALI Creazione di strada vicinale agraria - Insorgenza di comunione incidentale - Modalità - Effetti - Collatio privatorum agrorum - Rispetto della funzione sociale - Sussistenza - Contrasto con l'art. 42 Cost. - Esclusione.*

La creazione di una strada vicinale agraria dà vita ad una comunione incidentale che deriva, senza necessità di un atto negoziale, né tantomeno di un atto scritto, dal conferimento di zone di terreno da parte dei proprietari di fondi contigui e dall'effettiva costruzione della strada stessa, così da determinare la perdita dell'individualità delle singole porzioni e la nascita di un nuovo bene accessorio ai vari fondi, in base ai principi stabiliti dagli artt. 817, 922 e 939 c.c.; è escluso, per l'effetto, il contrasto con l'art. 42 Cost., configurando la *collatio privatorum agrorum* una proprietà diffusa caratterizzata dalla funzione primaria di godimento, rispettosa della riserva prevista dalla Carta costituzionale.

#### CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

**\*Cassazione, ordinanza, 8 agosto 2024, n. 22464, sez. I civile**

*Confessione – Documento su carta intestata – Rappresentanza Ente*

Il documento redatto su carta intestata di una pubblica amministrazione, privo di data e protocollazione, non può rivestire

valore confessorio né di ricognizione di debito in assenza di prova della trasmissione alla competente Procura regionale della Corte dei Conti e della comprovata rappresentanza del firmatario per l'ente interessato.

**\*Cassazione, ordinanza, 6 agosto 2024, n. 22190, sez. I civile**

*Autonomia privata – Contratto di appalto – Interpretazione del contratto*

La deroga al principio della predisposizione di un progetto esecutivo immediatamente cantierabile da parte della stazione appaltante è ammissibile se concordata tra le parti nell'ambito dell'autonomia privata. Tuttavia, tale deroga deve essere chiaramente prevista nel contratto e rispettare le norme imperative per non risultare in contrasto con il principio generale sancito dalla legge.

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

*LOCAZIONE - DURATA DELLA LOCAZIONE - SPIRARE DEL TERMINE - - IN GENERE Locazione ad uso commerciale - Immobile classificato quale bene di interesse particolarmente importante - Vincolo artistico e culturale anche sugli arredi e sulla licenza - Vincolo per il locatore di intimare la licenza per finita locazione - Esclusione - Fattispecie.*

Qualora il bene immobile oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale risulti classificato, in base ad un provvedimento amministrativo emesso ai sensi degli artt. 1 e 2 della l. n. 1089 del 1939, quale bene di interesse particolarmente importante, si determina un vincolo artistico e culturale non soltanto sull'immobile, ma anche sugli arredi, sulle decorazioni, sui cimeli storici e sulla relativa licenza di esercizio, il che non comporta, per il proprietario, il divieto di intimare al conduttore la licenza per finita locazione, ma soltanto l'obbligo di garantire la continuità della destinazione del bene nei termini indicati dal provvedimento istitutivo di quel vincolo. (In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la convalida della licenza per finita locazione dell'Antico Caffè Greco, considerato immobile rappresentativo della vita artistica e culturale della città di Roma).

**Cassazione, ordinanza, 27 giugno 2024, n. 17746, sez. II civile**

*ENFITEUSI - CONCEDENTE - DEVOLUZIONE DEL FONDO - CAUSE - MANCATO MIGLIORAMENTO DEL FONDO Artt. 971, 972 e 973 c.c. - Domande di affrancazione, di devoluzione o di risoluzione per inadempimento - Prevalenza del diritto potestativo dell'enfiteuta su quello del concedente.*

In tema di enfiteusi, il sistema delineato dagli artt. 971, 972 e 973 c.c., in tema di domande di affrancazione, di devoluzione o di risoluzione per inadempimento, sancisce la prevalenza del diritto potestativo dell'enfiteuta all'affrancazione sul diritto potestativo del concedente alla risoluzione del contratto per inadempimento.

**Cassazione, ordinanza, 6 giugno 2024, n. 15801, sez. III civile**

*CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - IN GENERE Prelazione di locazione - Preliminare unilaterale - Differenze - Violazione del patto di prelazione - Conseguenze - Fondamento.*

A differenza del contratto preliminare unilaterale, che comporta l'immediata e definitiva assunzione dell'obbligazione di prestare il consenso per il contratto definitivo, il patto di prelazione relativo alla locazione di un bene attribuisce al promissario esclusivamente il diritto di essere preferito nella conclusione del contratto alle condizioni concordate, fermo restando il potere del promittente di non concludere affatto il contratto, con la conseguenza che, nel caso di violazione del patto da parte del promittente - che concluda senz'altro con terzi il contratto cui esso inerisce senza effettuare la *denuntiatio*, oppure senza attendere la scadenza del termine assegnato al prelazionario per il relativo esercizio, o anche senza tener conto dell'avvenuta accettazione dello stesso prelazionario - questi può solo agire per il risarcimento del danno derivante dall'inadempimento, in quanto l'ordinamento non appresta, per il caso di prelazione volontaria, rimedi *lato sensu* coercitivi: né il diritto di riscatto, il quale è riservato a ben specifiche ipotesi di prelazione *ex lege*, né tantomeno l'esecuzione in forma specifica *ex art. 2932 c.c.*

## DEMANIO E PATRIMONIO DELLO STATO E DEGLI ENTI PUBBLICI

**\*Consiglio di Stato, sentenza, 24 luglio 2024, n. 6687, sez. VII**

### *Concessioni e autorizzazioni amministrative*

Non è configurabile un diritto di insistenza del concessionario uscente, privo di base legale e, in ogni caso, in contrasto con i principi generali di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento di derivazione europea.

Il mancato rinnovo della concessione demaniale e la mancanza di un provvedimento di sgombero non implicano sdemanializzazione implicita. Scaduta la concessione demaniale, il concessionario che rimanga nella detenzione del bene è un mero occupante abusivo.

## EDILIZIA E URBANISTICA

**\*Cassazione, sentenza, 2 agosto 2024, n. 21812, sez. II civile**

### *Gerarchia Legge statale e disposizioni locali – Standard urbanistici - ZTO*

Le "Zone Territoriali Omogenee" e gli standard urbanistici richiedono conformità da parte dei Comuni nella fase di approvazione o revisione degli strumenti urbanistici. Gli strumenti comunali successivi al decreto ministeriale del 17 aprile 1968 devono rispettare i parametri minimi, ma possono anche introdurre normative più rigorose. La legge statale, rappresentata dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, prevale sulle disposizioni locali riguardanti densità, altezza e distanza tra i fabbricati.

**\*Consiglio di Stato, sentenza, 30 luglio 2024, n. 14, Ad. Plen.**

### *Costruzioni abusive*

In caso di realizzazione, prima della decadenza del permesso di costruire, di opere non completate, occorre distinguere a seconda se le opere incomplete siano autonome e funzionali oppure no;

- nel caso di costruzioni prive dei suddetti requisiti di autonomia e funzionalità, il Comune deve disporre la demolizione e la riduzione in pristino ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto eseguite in totale difformità rispetto al permesso di costruire;

- qualora il permesso di costruire abbia previsto la realizzazione di una pluralità di costruzioni funzionalmente autonome (ad esempio villette) che siano rispondenti al permesso di costruire considerando il titolo edificatorio in modo frazionato, gli immobili edificati - ferma restando l'esigenza di verificare se siano state realizzate le opere di urbanizzazione e ferma restando la necessità che esse siano comunque realizzate - devono intendersi supportati da un titolo idoneo, anche se i manufatti realizzati non siano totalmente completati, ma - in quanto caratterizzati da tutti gli elementi costitutivi ed essenziali - necessitino solo di opere minori che non richiedono il rilascio di un nuovo permesso di costruire;

- qualora invece, le opere incomplete, ma funzionalmente autonome, presentino difformità non qualificabili come gravi, l'Amministrazione potrà adottare la sanzione recata dall'art. 34 del T.U.;

- è fatta salva la possibilità per la parte interessata, ove ne sussistano tutti i presupposti, di ottenere un titolo che consenta di conservare l'esistente e di chiedere l'accertamento di conformità ex art. 36 del T.U. nel caso di opere "minori" (quanto a perimetro, volumi, altezze) rispetto a quelle assentite, in modo da dotare il manufatto - di per sé funzionale e fruibile - di un titolo idoneo, quanto alla sua regolarità urbanistica.

## NOTAIO E PROFESSIONI

**\*Cassazione, ordinanza, 26 agosto 2024, n. 23079, sez. I civile**

L'efficacia probatoria fino querela di falso del contenuto di un verbale (atto pubblico) non può estendersi alle valutazioni

esprese dal pubblico ufficiale, a seguito di percezioni sensoriali (fattispecie relativa alla querela di falso nei confronti di un verbale di sopralluogo).

**\*Cassazione, ordinanza, 23 luglio 2024, n. 20369, sez. lav.**

*Cassa del Notariato - pensioni*

Per il riconoscimento della pensione speciale ai sensi dell'art. 14 del Regolamento per l'attività di previdenza e solidarietà della Cassa Nazionale del Notariato, è necessario dimostrare la derivazione causale dell'infermità o delle lesioni da fatti inerenti all'esercizio della professione, configurabili come causa o concausa efficiente e determinante dell'inabilità. Nelle controversie riguardanti la richiesta di riconoscimento del nesso causale tra l'attività professionale e una data patologia, le allegazioni devono essere specifiche e dettagliate; deduzioni generiche e prive di circostanze circostanziate non sono idonee a supportare la domanda.

**\*Cassazione, sentenza, 25 luglio 2024, n. 20697, sez. V civ.**

*Violazioni tributarie - sanzioni*

L'art. 7 del D.L. n. 269 del 2003, convertito nella legge n. 326 del 2003, che stabilisce la responsabilità esclusiva della persona giuridica per le sanzioni amministrative tributarie relative al rapporto fiscale proprio della stessa, non esclude la sanzionabilità delle persone fisiche esterne che abbiano concorso, in base all'art. 9 del D.Lgs. n. 472 del 1997, nella realizzazione della violazione tributaria. La ratio della norma non implica l'esclusione della responsabilità per concorso di soggetti che non agiscono in nome e per conto della persona giuridica ma che danno un contributo causale alla realizzazione dell'illecito.

**PROPRIETÀ COLLETTIVA**

**\*Corte costituzionale, sentenza, 26 luglio 2024, n. 152**

*Questione legittimità costituzionale – Regione Emilia Romagna*

Non compete alla Regione estendere alle partecipanze agrarie la disciplina prescritta dalle fonti statali per le fondazioni. La peculiare gestione di una proprietà collettiva dedicata alla coltivazione della terra e alla protezione dell'ambiente, anche nell'interesse delle generazioni future, non fa venire meno nelle partecipanze agrarie i tratti associativi. È, pertanto, costituzionalmente illegittimo l'art. 49, comma 1, lettera b), della L.R. Emilia-Romagna n. 6 del 2004, limitatamente alle parole ", ferma restando l'eventuale applicazione del titolo III, capo II, della L.R. n. 24 del 1994".

**TRASCRIZIONE**

**\*Cassazione, ordinanza, 29 agosto 2024, n. 23319, sez. II civile**

*Buona fede – Continuità delle trascrizioni*

L'art. 2652, n. 6, cod. civ., che tutela il terzo in buona fede che abbia acquistato diritti dal titolare apparente, non può essere invocato quando la continuità delle trascrizioni risulta evidentemente interrotta nei pubblici registri. La buona fede richiede un esame diligente delle risultanze dei registri immobiliari.

**USUCAPIONE**

**\*Cassazione, ordinanza, 19 agosto 2024, n. 22893, Sezioni unite civile**

*Demanio – Domanda di usucapione – Usi civici*

Quando la domanda di usucapione ha ad oggetto un bene per il quale è controversa l'appartenenza al demanio civico occorre distinguere se destinatario della domanda è lo Stato o il Comune. Se il destinatario della domanda è lo Stato, (e, per esso

l'Agenzia del Demanio) questi, non essendo titolare del demanio civico né ente rappresentativo della comunità dei suoi utenti, assume, di fronte all'accertamento richiesto, una posizione estranea, assimilabile a quella dei terzi, con la conseguenza che la giurisdizione appartiene al G.O.; se, invece, ad essere convenuto è il Comune e questi opponga, in veste di ente esponentiale della collettività degli utenti, la demanialità civica quale impedimento all'accoglimento della domanda, la questione, essendo insorta nei confronti del titolare del demanio civico, si pone in via principale e deve essere decisa con efficacia di giudicato e la giurisdizione spetta al commissario degli usi civici.

## **II. Diritto tributario**

### **\* Cassazione, ordinanza 29 luglio 2024, n. 21144, sez. V**

*Imposta di registro- Concordato fallimentare con terzo assuntore - Decreto di omologazione*

In tema di imposta di registro, al decreto di omologazione del concordato fallimentare, con intervento di terzo assuntore, va applicata l'imposta di registro, in misura proporzionale, computata sul valore dei beni e dei diritti fallimentari trasferiti, mentre l'importo del debito accollato non partecipa al calcolo della base imponibile ai fini della liquidazione dell'imposta, risultando quest'ultima derivante esclusivamente dal calcolo delle aliquote sui beni oggetto di cessione (Sez. 5, Ordinanza n. 31530 del 13/11/2023; vedi anche Sez. 5, Ordinanza n. 11925 del 06/05/2021).

### **\* Cassazione, sentenza 29 luglio 2024, n. 21149, sez. V**

*Imposta di registro- Finanziamento soci enunciato in verbale assembleare-Cessazione effetti finanziamento- Art. 22, comma 2, TUR*

La delibera assembleare di aumento del capitale sociale, realizzato mediante l'imputazione di un finanziamento del socio, concluso in forma orale con la società, non è assoggettabile all'imposta, poiché l'imputazione determina la cessazione degli effetti propri del finanziamento, in ragione del predetto utilizzo, così integrandosi la causa di non imponibilità di cui all'art. 22, comma 2, del D.P.R. n. 131 del 1986 (Cass., 8 febbraio 2023, n. 3841 cui adde Cass., 18 gennaio 2024, n. 1960; v. altresì, in motivazione, Cass. Sez. U., 24 maggio 2023, n. 14432).

In particolare, si è rilevato che - laddove il (preesistente) finanziamento del socio abbia formato oggetto di rinuncia (alla restituzione), per imputazione definitiva "a capitale della somma già versata dal socio alla società, che ha mutato la causa della *datio*", così determinandone l'estinzione - la cessazione degli effetti del finanziamento è riconducibile (proprio) all'atto enunciante, con conseguente applicazione del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 22, comma 2, cit.. E si è, quindi, rimarcato che (solo) un'utilizzazione parziale del credito alla restituzione della somma (già) mutuata - con corrispondente permanenza di un debito restitutorio in capo alla società (per mutuo) - può venire in considerazione nella tassazione di registro per enunciazione (di un contratto verbale), avuto riguardo (proprio) alla parte del finanziamento che, non utilizzata a sottoscrizione dell'aumento di capitale sociale, risulti tuttora oggetto del finanziamento (oneroso o meno) concesso dal socio.

### **Cassazione, ordinanza 30 luglio 2024, n. 21358, sez. V**

*Imposta sulle successioni e donazioni – Il c.d. trust autodichiarato - Trasferimento imponibile - Presupposto - Fondamento*

In tema di imposta sulle successioni e donazioni, il c.d. trust autodichiarato - caratterizzato dalla mancanza di un trasferimento patrimoniale intersoggettivo con funzione di dotazione, stante la coincidenza soggettiva tra il disponente e il trustee - non comporta un trasferimento imponibile, né con l'atto istitutivo del trust, né con quello di apposizione del vincolo sul patrimonio (che rimane in capo allo stesso soggetto), ma soltanto con l'eventuale attribuzione finale del bene al beneficiario, la quale realizza il trasferimento effettivo di ricchezza, necessario ai fini dell'applicazione delle imposte sulle successioni e donazioni, di registro, ipotecaria e catastale, ai sensi dell'art. 53 Cost.

### **\* Cassazione, sentenza 31 luglio 2024, n. 21623, sez. V**

*Imposte e tasse ipotecarie- Iscrizione ipoteca costituita in favore dell'agente della riscossione- Esclusa esenzione di cui all'art.*

In tema di imposte e tasse ipotecarie, l'iscrizione di ipoteca costituita in favore dell'agente della riscossione, ed in relazione ad una transazione fiscale, non è riconducibile all'esenzione prevista, per le formalità eseguite nell'interesse dello Stato, dal D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, art. 1, comma 2, in quanto detta esenzione, al di fuori delle ipotesi tassativamente previste dallo stesso legislatore, deve essere riferita esclusivamente allo Stato-persona, e non a qualsiasi soggetto che svolga attività amministrativa di accertamento, e di riscossione, dei tributi né è sussumibile sotto il generale interesse dello Stato alla riscossione dei tributi.

**\* Cassazione, ordinanza 20 agosto 2024, n. 22979, sez. V**

*Imposte ipotecaria e catastale- Trust autodichiarato*

Nel trust "autodichiarato", ove la figura del settlor e del trustee coincidono, in cui vi è anche la possibilità che il beneficiary finale si identifichi con il settlor stesso, manca il presupposto impositivo del reale arricchimento effettuato attraverso un effettivo trasferimento di beni e diritti, cosicché la sua costituzione e la sua dotazione non determinano, di per sé, alcun effettivo e definitivo incremento patrimoniale in capo al settlor o al trustee, potendo, al più, tale incremento eventualmente verificarsi in futuro soltanto in capo al beneficiary (se diverso dal settlor). Nel caso di specie, la sentenza impugnata ha erroneamente ritenuto che l'atto istitutivo del trust "autodichiarato" dovesse scontare le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale in ragione della mera costituzione del vincolo di destinazione sui beni rimasti in proprietà del settlor/trustee.

**\* Cassazione, sentenza 2 settembre 2024, n. 23489, sez. V**

*Imposta di registro – Atti costitutivi di servitù su terreni agricoli – Esclusa aliquota del 15%*

Non può essere condivisa la tesi sostenuta dall'Agenzia delle Entrate secondo cui agli atti costitutivi di servitù sui terreni agricoli si applica l'imposta di registro nella misura del 15%, tenuto conto che il legislatore ha utilizzato i termini "costituzione" e "trasferimento" in ragione della natura giuridica degli atti negoziali che le parti hanno posto in essere, sicché il termine "trasferimento" non può essere concepito in un'accezione più ampia.

Va, invece, ribadito il principio, già espresso da questa Corte con sentenza n. 16495 del 2003, secondo cui: "Il termine trasferimento contenuto nell'art. 1, della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, è stato adoperato dal legislatore per indicare tutti quegli atti che prevedono il passaggio da un soggetto ad un altro della proprietà di beni immobili o della titolarità di diritti reali immobiliari di godimento e non può essere riferito agli atti che costituiscono diritti reali di godimento come la servitù, la quale non comporta trasferimento di diritti o facoltà del proprietario del fondo servente ma (ndr. una mera) compressione del diritto di proprietà di questi a vantaggio di un determinato fondo (dominante)" (così v. Cass., Sez. T, 5 settembre 2019, n. 22201, Cass., Sez. T, 5 settembre 2019, n. 22200, Cass., Sez. T, 5 settembre 2019, n. 22198 e Cass., Sez. T, 5 settembre 2019, n. 22199, cit.)

### **III. Diritto europeo e internazionale**

**\*Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 1° agosto 2022, cause riunite C-273/20 e C-355/20, sez. III**

*NOZIONE DI VITA FAMILIARE EFFETTIVA – Spazio di libertà, sicurezza e giustizia – Diritto al **ricongiungimento familiare** – Direttiva 2003/86/CE – Articolo 10, paragrafo 3, lettera a) – Articolo 16, paragrafo 1, lettera b)*

Pronunciandosi su una controversia instauratasi tra la Repubblica Federale di Germania e due cittadini siriani in merito alle domande da questi presentate e volte a ottenere il rilascio di un visto nazionale ai fini del ricongiungimento familiare con i figli, i quali avevano ottenuto il riconoscimento dello *status* di rifugiato in Germania, la Corte di Lussemburgo ha stabilito che la sola parentela ascendente diretta non è sufficiente a dimostrare un vincolo familiare effettivo. La Corte ha infatti rilevato che per poter riconoscere l'esistenza di una vita familiare effettiva occorre, quale presupposto, l'instaurazione di un effettivo legame familiare o comunque la volontà di instaurare o mantenere un tale legame. La Curia precisa che per poter ritenere sussistenti tali relazioni personali e affettive, ma anche per affermare l'esistenza di una effettiva vita familiare, può ritenersi sufficiente

anche la sola intenzione degli interessati di farsi visita occasionalmente (ove ciò sia possibile) e avere contatti regolari, di qualsiasi tipo, tenuto conto, in particolare, delle circostanze di fatto che caratterizzano la situazione delle persone interessate (come ad esempio l'età del figlio in questione).