

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 33/2024

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 178 DEL 27 SETTEMBRE 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

#### CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

**Cassazione, ordinanza, 20 settembre 2024, n. 25339, sez. III civile**

*LOCAZIONE - AFFITTO - LOCATORE - IN GENERE Locazione di cosa altrui - Estinzione del diritto di godimento in capo al locatore - Risoluzione automatica del contratto - Esclusione - Conseguenze.*

In materia di locazione di cosa altrui, l'estinzione del diritto personale di godimento in capo al concedente non determina l'automatico scioglimento del contratto di locazione del quale, pertanto, permangono inalterati gli effetti obbligatori, con la conseguenza che l'utilizzatore non può invocare la risoluzione del contratto per inadempimento se non riceve, dal terzo proprietario, alcuna molestia ovvero se ricevendola, venga garantito dal concedente.

#### EDILIZIA E URBANISTICA

**\*Cassazione, sentenza 19 settembre 2024, n. 35128, Sez. III penale**

*Conformazione del suolo – Permesso di costruire – Reati edilizi*

In tema di reati edilizi, la realizzazione di opere che comportino una trasformazione permanente dello stato materiale e della conformazione del suolo, adattandolo a un impiego diverso da quello originario, è assoggettata al permesso di costruire. Tale principio si applica anche alla creazione di una pista per motocross su un terreno agricolo, configurando così il reato previsto dall'art. 44 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che sanziona l'esecuzione di interventi di trasformazione del suolo ineditato senza il necessario titolo abilitativo.

#### ENTI PREVIDENZIALI PRIVATI

**Cassazione, ordinanza, 25 luglio 2024, n. 20684, sez. L civile**

*PROFESSIONISTI - PREVIDENZA Enti previdenziali privati - Contributo di solidarietà - Art. 24, comma 24, lett. b), d.l. n. 201 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 214 del 2011 - Presupposti applicativi - Requisito dell'inattività dell'ente - Equiparabilità*

*all'adozione di provvedimenti di riequilibrio finanziario dichiarati illegittimi ex post - Esclusione.*

In tema di enti previdenziali privati, l'art. 24, comma 24, lett. b), del d.l. n. 201 del 2011, conv. dalla l. n. 214 del 2011, prevede l'applicazione di un contributo di solidarietà a carico dei pensionati, limitatamente agli anni 2012 e 2013, sia per il caso di inerzia degli enti, alla data del 30 settembre 2012, nell'adozione delle misure volte ad assicurare l'equilibrio tra entrate contributive e spesa per prestazioni pensionistiche, sia in caso di emissione di parere negativo dei Ministeri vigilanti sulle delibere al riguardo adottate, senza che sia possibile equiparare alla predetta inerzia la dichiarazione ex post di illegittimità dei provvedimenti di riequilibrio adottati.

## **ESECUZIONE FORZATA**

**Cassazione, ordinanza, 28 agosto 2024, n. 23283, sez. III civile**

*ESECUZIONE FORZATA - OPPOSIZIONI - IN GENERE Provvedimento di chiusura del procedimento esecutivo - Successiva azione di ripetizione di indebito da parte dell'esecutato - Esperibilità - Esclusione - Fondamento - Eccezione.*

In tema di esecuzione forzata, il provvedimento che chiude il procedimento - stante la sua tendenziale definitività, volta a garantire la stabilità dei risultati dell'espropriazione, quale conseguenza del sistema di garanzie di legalità assicurato dai rimedi interni al procedimento stesso a tutela delle parti - preclude al soggetto esecutato l'esperibilità dell'azione di ripetizione di indebito, fondata sul presupposto dell'illegittimità dell'esecuzione, nei confronti del creditore procedente (o intervenuto) per ottenere la restituzione di quanto riscosso, a meno che tale illegittimità non sia stata fatta valere con un'opposizione esecutiva proposta nel corso della procedura e accolta successivamente alla sua chiusura.

## **FALLIMENTO**

**Cassazione, ordinanza, 31 luglio 2024, n. 21431, sez. I civile**

*FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDUALI - CONCORDATO PREVENTIVO - AMMISSIONE - IN GENERE Proposta di concordato preventivo - Crediti oggetto di contestazione giudiziale - Inserimento in apposita classe - Necessità - Ragioni.*

In tema di concordato preventivo, la sussistenza di crediti oggetto di contestazione giudiziale non preclude il loro doveroso inserimento in una delle classi omogenee previste dalla proposta, ovvero in apposita classe ad essi riservata, assolvendo tale adempimento, ricadente sul debitore ed oggetto di controllo critico sulla regolarità della procedura che il tribunale deve assolvere direttamente, ad una fondamentale esigenza di informazione dell'intero ceto creditorio: da un lato, infatti, tale omissione pregiudicherebbe gli interessi di coloro che al momento non dispongono ancora dell'accertamento definitivo dei propri diritti (ma che possono essere ammessi al voto, ex art. 176 l.fall., con previsione di specifico trattamento per l'ipotesi che le pretese siano confermate o modificate in sede giurisdizionale); dall'altro, essa altererebbe le previsioni del piano di soddisfacimento degli altri creditori certi, non consentendo loro di esprimere valutazioni prognostiche corrette e di atteggiarsi in modo pienamente informato circa il proprio voto.

## **FONTI DEL DIRITTO**

**Cassazione, ordinanza, 20 settembre 2024, n. 25323, sez. III civile**

*FONTI DEL DIRITTO - "IUS SUPERVENIENS" Art. 11 delle preleggi - Applicabilità - Condizioni - Fattispecie in tema di subentro in alloggi di edilizia residenziale pubblica.*

Il principio della irretroattività della legge comporta che la nuova norma non possa essere applicata, oltre che ai rapporti giuridici esauriti prima della sua entrata in vigore, a quelli sorti anteriormente ancora in vita se, in tal modo, si disconoscano gli effetti già verificatisi nel fatto passato o si venga a togliere efficacia, in tutto o in parte, alle conseguenze attuali o future di esso, sicché la disciplina sopravvenuta è invece applicabile ai fatti, agli "status" e alle situazioni esistenti o venute in essere alla data della sua entrata in vigore, ancorché conseguenti ad un fatto passato, quando essi, ai nuovi fini, debbano essere presi in

considerazione in se stessi, prescindendosi dal collegamento con il fatto che li ha generati. (In applicazione del principio, la S.C. ha confermato la decisione impugnata che, nel decidere sul subentro nell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in caso di decesso dell'assegnatario, aveva affermato l'applicabilità della l.r. Umbria n. 15 del 2012 - che aveva aumentato, da due a cinque anni, il periodo di convivenza necessario al fine di legittimare il subentro - rilevando come alla data di entrata in vigore della modifica normativa il biennio di convivenza previsto dalla legge regionale previgente non era compiuto, di talché non risultava leso un diritto già acquisito).

## NOTAIO

### **\*Cassazione, ordinanza, 17 settembre 2024, n. 24973, sez. III civile**

*Imposta sostitutiva – Obbligo informativo – Perizia giurata – Responsabilità professionale*

In materia di responsabilità professionale del notaio, l'obbligo informativo circa il corretto calcolo e versamento dell'imposta sostitutiva insorge solo se al notaio venga preventivamente posta a disposizione la perizia giurata di stima. Qualora tale documento non sia consegnato, non sussiste un dovere del notaio di verificare la corretta autoliquidazione dell'imposta e informare la parte venditrice di eventuali errori.

### **Cassazione, sentenza, 25 luglio 2024, n. 20697, sez. V civile**

*TRIBUTI (IN GENERALE) - REPRESSIONE DELLE VIOLAZIONI DELLE LEGGI FINANZIARIE - SANZIONI CIVILI E AMMINISTRATIVE - IN GENERE Sanzioni amministrative tributarie - Disciplina sanzionatoria ex art. 7 del d.l. n. 269 del 2003 - Art. 9 del d.lgs. n. 472 del 1997 - Compatibilità - Concorso di terze persone nelle violazioni tributarie relative a società dotate di personalità giuridica - Ammissibilità.*

In tema di sanzioni amministrative, l'art. 9 del d.lgs. n. 472 del 1997 è norma compatibile con l'art. 7 del d.l. n. 269 del 2003, conv., con modif., dalla l. n. 326 del 2003, sicché è configurabile, nella sussistenza di tutti gli elementi costitutivi, il concorso di persone terze (nella specie, notaio) nelle violazioni tributarie relative alle società con personalità giuridica e la loro sanzionabilità per il contributo materiale e psicologico offerto nella realizzazione dell'illecito.

## PERSONE

### **\*Cassazione, ordinanza, 17 settembre 2024, n. 24878, sez. I civile**

*Amministratore di sostegno – Potere del giudice tutelare – Nomina – Poteri di rappresentanza*

La nomina di un amministratore di sostegno si giustifica in quanto, in primo luogo, si accerti un deficit e cioè che la persona non è in grado di provvedere, da sola o eventualmente con il supporto della rete familiare, ai suoi interessi, per effetto di una infermità ovvero di una menomazione fisica o psichica (art. 404 c.c.), tenendo conto, nei limiti del possibile, della volontà del beneficiario, ovvero, se deve disporsi diversamente, motivando adeguatamente sul punto. La misura può avere finalità di mero supporto, oppure, ove il giudice tutelare ritenga di estendere al beneficiario le limitazioni e decadenze previste per l'interdetto o l'inabilitato (art. 411 c.c.) comportare il conferimento all'amministratore di specifici poteri di rappresentanza o di assistenza, analoghi rispettivamente a quelli del tutore o del curatore, e nei limiti strettamente necessari a proteggere gli interessi del beneficiario, ma non può essere essa stessa un mezzo istruttorio e di monitoraggio, poiché l'accertamento del deficit di competenze deve precedere e non seguire la misura (la Corte ha ritenuto illegittimo il provvedimento con cui il Giudice tutelare aveva nominato al soggetto un amministratore provvisorio posto che non aveva individuato esattamente quale sarebbe stata la condizione di menomata capacità del soggetto di provvedere ai propri interessi atteso che nel provvedimento si parlava di condizione di fragilità senza ulteriori specifiche e approfondimenti).

### **\*Cassazione, sentenza, 11 settembre 2024, n. 24369, sez. I civile**

*Filiazione – stato civile – Azione di rettificazione – Interesse ad agire*

In materia di trascrizione di atti di nascita formati all'estero, il divieto di trascrizione previsto dall'art. 18 D.P.R. n. 396 del 2000 per contrarietà all'ordine pubblico deve essere valutato tenendo conto del preminente interesse del minore.

In tema di esercizio dell'azione di rettificazione dell'atto di stato civile, la legittimazione dei soggetti privati, all'interno delle azioni previste e disciplinate dall'art. 95 d.P.R. n. 396/2000, richiede la riconoscibilità di un interesse ad agire, diverso da quello attribuito, "in ogni tempo", soltanto al p.m. (nella specie, afferente ad un caso di procreazione medicalmente assistita e relativa alla richiesta dei genitori della madre genetica di rettificazione dell'atto di nascita, nella parte in cui indicava, come genitore, l'altra donna, per assenza di legame biologico con la minore, la Corte ha rilevato che i nonni della bambina non avevano dedotto alcun interesse concreto e si erano fatti carico esclusivamente delle ragioni di difformità, di carattere generale, delle dichiarazioni contenute nell'atto impugnato, rispetto al modello legale di diritto positivo interno).

#### **\*Cassazione, ordinanza, 10 settembre 2024, n. 24251, sez. I civile**

*Amministrazione di sostegno – Corrispondenza ragionata dei poteri – Sfera di autodeterminazione del beneficiario*

Il provvedimento di apertura dell'amministrazione di sostegno, nella parte in cui estende al beneficiario limitazioni previste per l'interdetto e l'inabilitato, deve essere sorretto da una specifica motivazione che giustifichi la ragione per la quale si limita la sfera di autodeterminazione del soggetto e della misura in cui la si limita; e le decisioni che non rispettano i desiderata del beneficiario devono fondarsi non solo sulla rigorosa valutazione che egli non sia capace di adeguatamente gestire i propri interessi e di assumere decisioni adeguatamente protettive, ma anche sulla preventiva valutazione della possibilità di ricorrere a strumenti alternativi di supporto e non limitativi della capacità, in modo da proteggere gli interessi della persona senza mortificarla, preservandone la dignità, e solo ove questo non sia possibile, può farsi luogo alla compressione della capacità; in questi termini si apprezza la compatibilità della misura con il sistema costituzionale. Deve esservi, in altri termini, nel provvedimento di apertura della amministrazione, una ragionata corrispondenza tra i deficit rilevati, le risorse della persona interessata e della sua famiglia, e i poteri attribuiti all'amministratore devono essere conferiti nell'ottica di perseguire il miglior interesse della persona, senza comprimerne inutilmente la libertà.

## **SERVITÙ**

#### **\*Cassazione, ordinanza, 18 settembre 2024, n. 25088, sez. II civile**

*Impossibilità di accesso – Servitù coattiva di passaggio – Pubblica via – Valutazione tecnica*

In materia di costituzione di servitù coattiva di passaggio, ai sensi del primo comma dell'art. 1051 cod. civ., costituisce impedimento ad usufruire d'uscita sulla via pubblica la circostanza che un tale accesso risulti precluso dalla legge o dalla pubblica amministrazione. Spetta a colui che richiede la costituzione della servitù dimostrare la giuridica impossibilità di accesso alla via pubblica; tuttavia, ove il consulente del giudice abbia escluso, sulla base degli accertamenti e delle informazioni ricevute dalla pubblica amministrazione, che dell'accesso l'interessato possa legittimamente fruire, non costituisce argomento che possa ribaltare una tale valutazione tecnica la circostanza che non consti essere stata presentata istanza per l'autorizzazione al passo carrabile.

## **SOCIETÀ**

#### **Cassazione, ordinanza, 29 agosto 2024, n. 23341, sez. V civile**

*SOCIETÀ - DI CAPITALI - SOCIETÀ PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SCIOGLIMENTO - LIQUIDAZIONE - ORGANI SOCIALI DURANTE LA LIQUIDAZIONE - LIQUIDATORI - CANCELLAZIONE DELLA SOCIETÀ - IN GENERE Estinzione società di capitali per cancellazione dal registro delle imprese - Fenomeno successorio sui generis - Responsabilità dei soci per i debiti sociali nei limiti di quanto riscosso in sede di liquidazione - Trasmissibilità delle sanzioni tributarie - Ammissibilità - Fondamento.*

L'estinzione della società di capitali, per la cancellazione dal registro delle imprese, integra un fenomeno successorio sui generis, connesso al regime di responsabilità dei soci per i debiti sociali, con la conseguenza che i soci succeduti rispondono

anche per il pagamento delle sanzioni tributarie, ma nei limiti di quanto riscosso in sede di liquidazione in ossequio all'art. 2495 c.c., venendo, altrimenti, vanificata la ratio sottesa all'art. 7 del d.l. n. 269 del 2003, conv. con modif. dalla l. n. 326 del 2003, che vuole evitare la ricaduta degli effetti della sanzione su un soggetto diverso da quello che si avvantaggia, in concreto, della violazione della norma tributaria.

## SUCCESSIONI

**\*Cassazione, ordinanza, 18 settembre 2024, n. 25116, sez. II civile**

*Condizione sospensiva – Volontà del testatore – Testamento olografo*

Ove il testatore, dopo avere apposto una condizione sospensiva, dipendente anche dalla sua volontà, alla disposizione testamentaria, ne impedisca l'avveramento, la disposizione testamentaria, ove non revocata, resta pienamente efficace.

**Cassazione, ordinanza, 13 agosto 2024, n. 22769, sez. III civile**

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ (PURA E SEMPLICE) - MODI - TACITA - IN GENERE Comportamento del chiamato - Valutazione - Denuncia di successione e voltura catastale - Accettazione tacita - Configurabilità - Condizioni - Riferibilità al chiamato.*

L'accettazione tacita dell'eredità può essere desunta dal compimento di atti di natura non meramente fiscale (come la denuncia di successione), ma al contempo fiscali e civili (come la voltura catastale), esclusivamente se posti in essere dal chiamato o a questo riferibili in via mediata, per conferimento di delega ovvero per svolgimento di mansioni procuratorie o attraverso *negotiorum gestio*, seguiti da ratifica dell'interessato; pertanto, non è configurabile l'accettazione tacita in caso di omessa identificazione del soggetto che ha conferito la delega o successivamente ratificato l'operato di chi ha in concreto compiuto l'atto.

## II. Diritto tributario

**\* Cassazione, ordinanza 13 settembre 2024, n. 24701, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" - Immobile preposseduto agevolato avente classificazione catastale A/10 al momento del rogito*

La questione sottoposta in questa sede è stata già decisa dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 22560 del 2021; con quest'ultima, la Suprema Corte (decidendo sull'imposta di registro, per il mutuo relativo all'acquisto della casa oggi in giudizio per altre imposte) ha accolto il ricorso del contribuente ritenendo dovuta l'agevolazione per l'acquisto della prima casa, in quanto l'altro immobile precedentemente acquistato (sempre con le agevolazioni prima casa) al momento del rogito era classificato al catasto quale studio professionale A10. Come esattamente rilevato nell'ordinanza 22560 del 2021, citata, la circostanza che il contribuente avesse già goduto dell'agevolazione per un altro acquisto (e pure se l'intera operazione fosse preordinata a beneficiare due volte della stessa agevolazione) non esclude l'agevolazione per un successivo acquisto; l'Agenzia avrebbe potuto dichiarare la decadenza dalla prima agevolazione al momento del cambio della destinazione e revocare i benefici concessi per il primo acquisto; infatti, la modifica di destinazione d'uso determina la revoca dei benefici (v. Cass. Sez. 5, n. 19255 del 2017; v. anche Cass. Sez. 5, n. 2072 del 2016).

**\* Cassazione, ordinanza 16 settembre 2024, n. 24774, sez. V**

*Imposte ipotecaria e catastale- Cessione unità immobiliare in categoria catastale F/4 - Originaria categoria catastale D/8- Lavori di ristrutturazione finalizzati al cambio di destinazione d'uso da strumentale ad abitativo*

La peculiarità della fattispecie in esame risiede nella particolare categoria catastale (F/4) del complesso immobiliare al momento dell'atto, il che consente di ritenere che non assuma rilevanza la non ultimazione dei lavori e/o la dimostrazione della ristrutturazione in corso, profili questi che, in realtà, non possono incidere sull'applicazione dell'imposta ipo-catastale (vedi Cass. n. 17398/2021). La *fiction* della categoria catastale F/4 indica che lo stato dei beni è in corso di trasformazione (e la

categoria catastale, quindi, in corso di definizione), il che significa che la consistenza dei beni - di certo - non è più quella che essi avevano in precedenza sicché non può ipotizzarsi, nemmeno ai fini che occupano, una sopravvivenza dell'originaria categoria catastale, la quale realizzerebbe l'effetto distorto di sterilizzare la stessa funzione della categoria F/4, legando la tassazione ad una consistenza fattuale dei beni non più esistente. Peraltro, non occorre affatto, per lo meno ai fini in questione, far riferimento ad una classificazione catastale certa e definitiva, in quanto lo snodo fondamentale, ai fini della disciplina applicabile in ordine all'imposte ipo-catastali, è stabilire se la vendita abbia avuto ad oggetto beni strumentali o meno e, dunque, se il regime operativo sia quello previsto (per l'imposta ipotecaria) dalla nota all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. 31 ottobre 1990, n. 347 e (per l'imposta catastale) dall'art. 10, comma 2, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (vendita di beni non strumentali, sottoposti ad IVA e ad imposte ipo-catastali fisse) oppure (per l'imposta ipotecaria) dall'art. 1-bis della tariffa allegata al D.P.R. 31 ottobre 1990, n. 347 e (per l'imposta catastale) dall'art. 10, comma 1, D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347 (vendita di beni strumentali per natura, anche se sottoposti ad IVA, che scontano le imposte ipocatastali in misura proporzionale).

**\* Cassazione, ordinanza 20 settembre 2024, n. 25338, sez. V**

*Imposta sostitutiva sui finanziamenti a medio-lungo termine- Fideiussioni enunciate in atto giudiziario - Escluso assoggettamento ad imposta di registro ex art. 22 TUR*

Deve darsi continuità all'indirizzo giurisprudenziale secondo cui "Ai sensi dell'art. 15, comma 2, del D.P.R. n. 601 del 1973, gli atti giudiziari riguardanti operazioni relative ai finanziamenti a medio e lungo termine sono soggetti alle imposte secondo il regime ordinario e non al regime agevolativo per quelle previsto, ma ciò non comporta che l'enunciazione in atti giudiziari delle menzionate operazioni di credito, degli atti e delle garanzie prestate determini il loro assoggettamento anche all'imposta di registro, ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 131 del 1986, risultando esse già sottoposte ad un'unica imposta sostitutiva" (Sez. 5 - , Sentenza n. 6893 del 14/03/2024; v. anche n. 8341 del 24 marzo 2021, n. 5551 del 22 febbraio 2023).

La CTR ha correttamente escluso l'applicabilità dell'imposta di registro assumendo che la fideiussione in oggetto, in quanto relativa, secondo quanto accertato in punto di fatto, ad operazioni di finanziamento a medio e lungo termine, potesse usufruire di un regime sostitutivo ai sensi degli artt. 15 e 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, con esclusione dell'applicazione dell'imposta di registro.

**\* Cassazione, ordinanza 20 settembre 2024, n. 25341, sez. V**

*Plusvalenza - Cessione fabbricato in categoria catastale C/2 con annesse aree pertinenziali Esclusione*

Nel caso in esame, risulta pacifico, in fatto, che oggetto della cessione fu un fabbricato a destinazione produttiva di categoria catastale C/2 con annesse aree pertinenziali, sicché la vendita ha avuto ad oggetto un'area già edificata, che non può rientrare nelle ipotesi tassative previste dall'art. 67, comma 1, lett. b), del TUIR, che assoggetta a tassazione le plusvalenze realizzate a seguito di cessione di "terreni" suscettibili di utilizzazione edificatoria, escludendo dall'imposizione fiscale la plusvalenza realizzata a seguito della vendita di terreno già edificato.

La giurisprudenza di questa Corte, infatti, è ormai ferma nell'affermare il principio secondo cui, ai fini della tassazione separata, quali "redditi diversi", delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra "edificato" e "non edificato" non ammette un *tertium genus*, con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualficata dall'Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'Ufficio, in sede di riqualficazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni (Sez. 5, Sentenza n. 5088 del 21/02/2019; in termini analoghi, Sez. 6-5, Ordinanza n. 1674 del 23/01/2018; Sez. 5, Sentenza n. 15629 del 09/07/2014 e Sez. 5, Sentenza n. 4150 del 21/02/2014; successivamente, in senso conforme, ma non massimate, Sez. 5, ordinanza n. 13729 del 18 maggio 2023; Sez. 5, sentenza n. 2932 del 1 febbraio 2022; Sez. 5, sentenza n. 23077 del 22 ottobre 2020; Sez. 5, ordinanza n. 15532 del 21 luglio 2020; Sez. 5, sentenza n. 3380 del 12 febbraio 2020, Sez. 5, ordinanza n. 22457 del 16 ottobre 2020). Le pronunce citate hanno anche chiarito come ciò che rileva, ai fini dell'applicabilità

della norma in esame, è la destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata, in sede di pianificazione urbanistica, e non quella ripristinata, conseguentemente ad intervento - su area già edificata - operato dal cedente o dal cessionario. Inoltre, hanno aggiunto, se oggetto dell'atto pubblico di compravendita, avente un suo intrinseco valore economico, è un fabbricato con area di pertinenza - e perciò un "terreno già edificato" - tale entità sostanziale non può essere mutata (con conseguente incongruenza di ogni diversa riqualificazione) in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e, soprattutto, la cui realizzazione (nel caso di specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto (l'acquirente) diverso da quello interessato dall'imposizione fiscale.

### III. Diritto europeo e internazionale

#### **\*Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 5 settembre 2024, causa C-109/23, sez. II**

*ATTO AUTENTICO E SANZIONI RUSSIA - Misure restrittive in considerazione delle azioni della Russia che destabilizzano la situazione in Ucraina – Regolamento (UE) n. 833/2014 – Articolo 5 quindicies, paragrafo 2 – Divieto di fornire, direttamente o indirettamente, servizi di consulenza giuridica al governo russo o a persone giuridiche, entità o organismi stabiliti in Russia – Esenzione dal divieto – Autenticazione ed esecuzione, effettuata da un notaio, di un contratto di compravendita di un bene immobile.*

Pronunciandosi su una controversia riguardante il caso di un notaio tedesco che si è rifiutato di ricevere un atto di compravendita di un immobile situato in Germania in cui la parte venditrice era una società con sede nella Federazione russa per non incorrere nelle sanzioni UE emanate a seguito all'aggressione nei confronti dell'Ucraina, la Corte di Giustizia dell'UE ha chiarito che un notaio, che riceve un atto di vendita di un immobile situato in uno Stato membro dell'UE, appartenente ad una persona giuridica russa, non presta un servizio di consulenza giuridica ma agisce in modo indipendente e imparziale nell'ambito delle funzioni che gli sono attribuite dallo Stato e, di conseguenza, non viola il divieto di fornire servizi di consulenza giuridica al governo russo o a persone giuridiche russe, entità o organismi stabiliti in Russia, di cui all'articolo 5 *quindicies*, paragrafo 2, lettera b) del Regolamento (UE) n. 833/2014, se tale persona giuridica non è compresa nell'elenco dei soggetti sottoposti a congelamento dei fondi. La Corte precisa, infatti, che non esiste un generale divieto di partecipare a una transazione con una persona giuridica che abbia la sua sede in Russia né un divieto generale di cedere beni immobili situati nel territorio dell'Unione. La Curia ribadisce, infatti, che l'intento sotteso all'emanazione delle sanzioni è quello di rendere più difficile per le persone giuridiche russe, operanti nel territorio dell'Unione, la continuazione delle loro attività commerciali in tale territorio e avere così un impatto sull'economia russa e non, invece, quello di impedire che le persone giuridiche stabilite in Russia possano alienare i loro beni immobili situati nel territorio dell'Unione. Di conseguenza, aggiunge la Corte, anche gli adempimenti connessi a tale atto quali, ad esempio, la trascrizione nei registri immobiliari, la cancellazione degli oneri eventualmente gravanti sull'immobile, il deposito del prezzo di vendita sul conto corrente dedicato del notaio e il successivo trasferimento delle somme al venditore, così come l'eventuale servizio di traduzione, non potendosi definire "servizi di consulenza giuridica", non sono soggetti al divieto.