

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 42/2024

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 227 DEL 06 DICEMBRE 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, 29 novembre 2024, n. 30713, sez. II civile**

Lastrico solare – Onere della prova – Parti comuni – Presunzione di condominialità

La presunzione di condominialità del lastrico solare deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che, per vincere tale presunzione, il soggetto che ne rivendichi la proprietà esclusiva ha l'onere di fornire la prova di tale diritto.

CONSERVATORIA

***Cassazione, ordinanza, 28 novembre 2024, n. 30642, sez. III civile**

Registri del conservatore – Tavola alfabetica e rubrica dei cognomi – Risarcimento del danno

L'art. 2679, comma 2, c.c., statuendo che il conservatore deve tenere gli altri registri che sono ordinati dalla legge, tra cui, ai sensi del r.d. n. 2130/1874, anche la tavola alfabetica e la rubrica dei cognomi, pone a carico del conservatore un obbligo di corretta tenuta di tali registri, con la conseguenza che, se tanto non avviene, il soggetto che ha subito un danno da tale comportamento deve essere risarcito.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, sentenza, 26 novembre 2024, n. 30439, sez. I civile**

Adempimento – Intermediazione finanziaria – Ripetizione delle somme indebite – Strumenti finanziari – Valori mobiliari

In materia di intermediazione finanziaria, l'atto di diffida e costituzione in mora del debitore è idoneo ad interrompere il termine di prescrizione relativamente al diritto di ripetizione di una somma indebitamente versata in esecuzione di un contratto nullo, trattandosi di un diritto soggettivo il cui termine di prescrizione può essere interrotto per via extragiudiziale.

***Cassazione, sentenza, 26 novembre 2024, n. 30438, sez. III civile**

Interpretazione delle clausole – Vessatorietà della clausola

L'interpretazione delle clausole contrattuali deve avvenire secondo i canoni ermeneutici previsti dal Codice civile. Se una clausola contrattuale non pone a carico della parte oneri ulteriori rispetto a quelli previsti normativamente, essa non può essere considerata vessatoria né impedire l'esercizio del diritto.

***Cassazione, ordinanza, 26 novembre 2024, n. 30427, sez. II civile**

Contratto preliminare – Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto – Presunzione di identità strutturale e funzionale

La sentenza che dispone il trasferimento coattivo di un bene ai sensi dell'art. 2932 c.c. presuppone l'identità strutturale e funzionale del bene oggetto del preliminare di vendita con quello esistente al momento della sentenza. L'effetto traslativo è precluso se vi sono difformità sostanziali riguardanti nuove edificazioni non contemplate nel preliminare, che modificano radicalmente la struttura e la funzione originariamente pattuite.

Cassazione, sentenza, 13 novembre 2024, n. 29288, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - INTERPRETAZIONE - IN GENERE Criterio letterale - Ulteriori canoni ermeneutici - Valutazione - Fondamento - Fattispecie.

Nell'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata, il criterio letterale va integrato, nell'obiettivo normativamente imposto di ricostruire la volontà delle parti, con gli altri canoni ermeneutici idonei a dare rilievo alla "ragione pratica" del contratto, in conformità agli interessi che le parti medesime hanno inteso tutelare, nel momento storico di riferimento, mediante la stipulazione negoziale. (Nella specie, la S.C. - in relazione ad una clausola, apposta ad uno dei contratti di una articolata fattispecie di collegamento negoziale, per la quale esso poteva essere risolto "per mutuo consenso del venditore e del compratore" - ha confermato l'interpretazione del giudice di merito, secondo cui la risoluzione per mutuo consenso era limitata al solo caso di accordo congiunto di tutte le parti, in quanto funzionale alla ricerca della ragione pratica del contratto e coerente con le restanti disposizioni pattuite).

Cassazione, sentenza, 13 novembre 2024, n. 29288, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTI COLLEGATI Negozi complessi o collegati - Distinzione - Nesso teleologico - Rilevanza.

La differenza tra negozio complesso, quale quello plurilaterale, e collegamento negoziale va individuata nel fatto che, mentre il primo è caratterizzato da una causa unica, nel secondo distinti negozi sono riconducibili ad una fattispecie pluricausale in cui il nesso teleologico assume rilevanza al fine di far emergere la "causa del collegamento", dotata di autonomia e destinata a sovrapporsi a quella propria dei singoli contratti collegati.

Cassazione, ordinanza, 11 novembre 2024, n. 29071, sez. III civile

AZIENDA - CESSIONE - DEBITI - IN GENERE Responsabilità del cessionario per i debiti - Limite di responsabilità ex art. 2560, comma 2, c.c. - Applicabilità - Presupposti - Alterità soggettiva delle parti - Necessità - Fondamento - Fattispecie.

In tema di cessione di azienda, il limite di responsabilità del cessionario per i debiti anteriori al trasferimento non risultanti dai libri contabili obbligatori - previsto dall'art. 2560, comma 2, c.c. - non è applicabile in mancanza di un'effettiva alterità tra cedente e cessionario, non ravvisandosi, in caso di trasferimento solo formale, l'esigenza di salvaguardia dell'interesse dell'acquirente dell'azienda di avere precisa conoscenza dei debiti di cui potrà essere chiamato a rispondere, correlato a quello, superindividuale, alla certezza dei rapporti giuridici e alla facilità di circolazione dell'azienda. (In applicazione del principio, la S.C. ha rigettato il ricorso avverso la sentenza che aveva ritenuto responsabile il cessionario di un debito in corso di

accertamento giudiziale al momento della cessione, in una fattispecie di donazione dell'azienda dal padre alla figlia, già partecipe della sua gestione).

Cassazione, ordinanza, 8 novembre 2024, n. 28876, sez. III civile

CONTRATTI AGRARI - MORTE DI UNA DELLE PARTI - DEL PROPRIETARIO COLTIVATORE DIRETTO - DIRITTI DEGLI EREDI Contratti agrari - Morte di una delle parti - Del proprietario coltivatore diretto - Diritti degli eredi - Disciplina dell'art. 49 della l. n. 203 del 1982 - Nullità del contratto di affitto stipulato dal "de cuius" - Esercizio abusivo dell'attività agricola da parte dell'erede - Applicabilità dell'art. 49 citato - Esclusione.

L'art. 49 della l. n. 203 del 1982 - il quale, in caso di morte del proprietario di fondo rustico, prevede, in capo all'erede che esercita al momento dell'apertura della successione attività agricola sul fondo condotto e di proprietà del "de cuius", il diritto alla continuazione della coltivazione con un contratto di affitto con gli altri coeredi - non trova applicazione qualora l'erede prosegua l'attività agricola già esercitata dal "de cuius" abusivamente e senza alcun titolo, per essere stato il contratto di affitto stipulato con quest'ultimo dichiarato nullo per violazione degli artt. 4 e 8 della l. n. 379 del 1967.

Cassazione, ordinanza, 5 novembre 2024, n. 28482, sez. III civile

MUTUO - ESTINZIONE - RESTITUZIONE DELLA COSA - TERMINE Termine di restituzione ad nutum - Validità - Condizioni - Fattispecie.

È compatibile con il contratto di mutuo un termine di restituzione *in potestate creditoris*; tuttavia, la clausola di ripetibilità *ad nutum* deve rispettare lo schema causale del mutuo e, dunque, non implicare un'esigibilità immediata del debito di restituzione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva accertato la correttezza della richiesta di restituzione delle somme da parte della mutuante, senza la preventiva necessità di ricorrere alla fissazione di un termine ex art. 1817 c.c.).

Cassazione, sentenza, 22 ottobre 2024, n. 27406, sez. III civile

COMODATO - IN GENERE Oggetto - Azienda - Ammissibilità - Fondamento.

Il contratto di comodato può avere ad oggetto un'azienda (intesa quale complesso di beni e rapporti giuridici avvinati da unità funzionale in relazione all'esercizio dell'attività d'impresa), dal momento che al concetto giuridico di "cosa mobile", a cui fa riferimento l'art. 1803 c.c., devono essere ricondotte non soltanto le res fisiche e materiali, ma anche tutte le utilità immateriali suscettibili di rilevare quali termine di riferimento oggettivo di un interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico.

Cassazione, ordinanza, 18 ottobre 2024, n. 27106, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - OBBLIGAZIONI PECUNIARIE - INTERESSI - IN GENERE Interessi moratori convenzionali a tasso variabile - Nullità per violazione della disciplina antiusura - Clausola di salvaguardia - Rilevanza - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.

La cosiddetta clausola di salvaguardia - in quanto preordinata a tutelare la validità di una clausola contrattuale, con la quale sono stati convenuti interessi moratori a tasso variabile, nell'eventualità del superamento del tasso-soglia di cui all'art. 2, comma 4, della l. n. 108 del 1996, in conseguenza di fluttuazioni successive alla stipula del contratto - non può valere ad elidere la nullità della pattuizione di un tasso che, sin dal momento della conclusione del contratto, è illecito in ragione del superamento del menzionato tasso soglia. (Nella specie, relativa a un contratto di leasing nel quale la determinazione degli interessi moratori era stata convenzionalmente ancorata al valore del tasso Euribor, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito che aveva ritenuto che l'originaria nullità della pattuizione, derivante dal superamento del tasso-soglia previsto dalla disciplina anti-usura, potesse considerarsi neutralizzata dalla clausola di salvaguardia con la quale le parti avevano stabilito che, in tale eventualità, l'ammontare degli interessi moratori restasse contenuto entro il limite del tasso-soglia suddetto).

Cassazione, ordinanza, 10 ottobre 2024, n. 26487, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - NULLITÀ DEL CONTRATTO - IN GENERE Contrarietà a norme imperative - Norme che impongono che l'oggetto abbia determinate caratteristiche, anche a prescindere dalla pattuizione delle parti - Impossibilità dell'oggetto - Nullità - Fattispecie.

In tema di invalidità del contratto per contrarietà a norme imperative, le disposizioni che, anche a prescindere dalla pattuizione delle parti, impongono all'oggetto del contratto determinate caratteristiche sono norme di validità, non già di comportamento dei contraenti, e la loro violazione determina la nullità del negozio per impossibilità (o illiceità) dell'oggetto e non la mera responsabilità da inadempimento. (Fattispecie relativa ad un contratto di vendita e ad un collegato contratto di leasing di un'imbarcazione, realizzata in violazione delle norme CE imponenti determinati requisiti di costruzione e progettazione, posti a tutela dell'interesse generale alla sicurezza della navigazione).

Cassazione, ordinanza, 8 ottobre 2024, n. 26265, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - ACCORDO DELLE PARTI - CONCLUSIONE DEL CONTRATTO - PROPOSTA - OPZIONE Opzione di vendita immobiliare - Immobile "in costruendo" - Elementi essenziali - Oggetto - Determinabilità - Sufficienza - Condizioni - Fattispecie in materia di leasing traslativo.

Nell'opzione di compravendita di un immobile "in costruendo", l'oggetto del patto, costituendone elemento essenziale, deve risultare dal documento, non necessariamente attraverso l'identificazione tramite estremi catastali o confini, ma comunque mediante l'indicazione di elementi esterni idonei a individuarlo in modo inequivoco e da cui sia possibile evincere che le parti hanno inteso far riferimento a un bene determinato o determinabile. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza della corte d'appello che, in una fattispecie di leasing traslativo, aveva ritenuto soddisfatto il requisito della determinabilità dell'oggetto dell'opzione, pur a fronte della estrema genericità della descrizione dei beni oggetto del contratto di locazione finanziaria recata nell'allegato A delle condizioni generali del contratto, a cui le parti si erano limitate a rinviare).

ESECUZIONE FORZATA

Cassazione, ordinanza, 14 novembre 2024, n. 29422, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - INTERVENTO - AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI - INTERVENTO CREDITORI NON PRIVILEGIATI - EFFETTI - ESPROPRIAZIONE MOBILIARE PRESSO TERZI Pignoramento di crediti presso più terzi con unico atto - Pignoramenti plurimi - Configurazione - Conseguenze - Limite ex art. 546, comma 1, c.p.c. - Riferibilità a ciascun credito staggito presso ogni singolo terzo pignorato - Limiti.

Il pignoramento di crediti eseguito con un unico atto presso più terzi realizza un concorso di plurimi pignoramenti, unitariamente trattati ma con effetti autonomi e indipendenti, sicché ciascun terzo pignorato è obbligato alla custodia delle somme da lui dovute al debitore nei limiti dell'importo precettato aumentato della metà, salva la eventuale adozione, ad opera del giudice dell'esecuzione e su istanza del debitore, dei provvedimenti di cui all'art. 546, comma 2, c.p.c.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza, 11 ottobre 2024, n. 26560, sez. III civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCURSUALI - CONCORDATO PREVENTIVO - APPROVAZIONE - OMOLOGAZIONE - IN GENERE Opposizione dei creditori dissenzienti - Reclamo ex art. 183 l.fall. - Effetti - Giudicato sull'esistenza, entità e rango dei crediti - Esclusione - Accertamento in via ordinaria dei crediti e dei privilegi - Ammissibilità - Fondamento.

Il provvedimento di omologazione del concordato preventivo, pur se adottato a seguito di opposizione del creditore dissenziente e successivo reclamo ex art. 183 l.fall., per le particolari caratteristiche della procedura concorsuale concordataria, determina un vincolo definitivo sulla riduzione quantitativa dei crediti, ma non comporta la formazione di un

giudicato sull'esistenza, entità e rango (privilegiato o chirografario) di questi ultimi, né sugli altri diritti implicati nella procedura, presupponendone un accertamento non giurisdizionale ma meramente amministrativo, di carattere deliberativo e volto al solo scopo di consentire il calcolo delle maggioranze richieste ai fini dell'approvazione della proposta; conseguentemente, il provvedimento di omologazione non esclude la facoltà del creditore di far accertare in via ordinaria, nei confronti dell'impresa in concordato, il proprio credito ed il privilegio che lo assiste.

FAMIGLIA

Cassazione, ordinanza, 6 novembre 2024, n. 28558, sez. III civile

FAMIGLIA - MATRIMONIO - SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI - CONSENSUALE Accordi assunti in sede separazione consensuale - Trasferimento immobiliare da un coniuge all'altro in attuazione degli stessi - Azione revocatoria - Ammissibilità - Cognizione del giudice - Ambito - Limitazione all'atto di cessione impugnato - Esclusione - Estensione al contenuto obbligatorio degli accordi - Necessità - Fattispecie.

L'atto di trasferimento immobiliare, effettuato da un coniuge in favore dell'altro in ottemperanza agli accordi assunti in sede di separazione consensuale omologata, è assoggettabile ad azione revocatoria ordinaria, nell'ambito della quale la cognizione del giudice si estende anche al contenuto obbligatorio di tali accordi, benché sia stato impugnato il solo contratto di cessione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. l'atto con il quale il marito, in adempimento degli obblighi assunti in sede di separazione consensuale omologata, aveva ceduto gratuitamente alla moglie la proprietà della metà indivisa di un immobile).

NOTAIO

*Cassazione, sentenza, 2 dicembre 2024, n. 30799, sez. II civile

Ufficio secondario - Responsabilità

In materia di deontologia professionale notarile, la locuzione "ricorrenti prestazioni" presso terzi o organizzazioni o studi professionali, descritta dall'art. 31, lett. f), del Codice deontologico, è stata interpretata nel senso che incorre nel relativo divieto il professionista che abbia rogato fuori dalla propria sede istituzionale un consistente numero di atti, pari ad una percentuale rilevante della totalità degli atti dallo stesso notaio rogati in un ragionevole arco di tempo, non inferiore all'anno solare, e che "l'espressione "ricorrente" fa riferimento ad una attività notarile svolta tendenzialmente o sistematicamente fuori della sede istituzionale del notaio. Per comprendere se il Notaio abbia violato il divieto di apertura di un ufficio secondario di cui all'art. 10 dei principi di deontologia professionale dei notai, è dunque necessario considerare se normalmente, tendenzialmente, sistematicamente, il Notaio di che trattasi svolge la sua funzione fuori del suo studio istituzionale, secondo un criterio quantitativo che considera attività "normalmente, tendenzialmente, sistematicamente" svolta fuori dalla sede istituzionale quella consistente nella realizzazione della "maggiore quantità degli atti rogati".

PRESCRIZIONE CIVILE

Cassazione, ordinanza, 13 novembre 2024, n. 29328, sez. III civile

PRESCRIZIONE CIVILE - DECORRENZA Diritto al risarcimento del danno - Prescrizione - Decorrenza - Momento della percepibilità dell'ingiustizia del danno - Titolo di responsabilità - Rilevanza - Esclusione.

In tema di diritto al risarcimento del danno, la regola per la quale il termine di prescrizione decorre da quando il danneggiato ha avuto o avrebbe potuto avere conoscenza della ingiustizia del danno, ossia del fatto che esso si è prodotto e che va attribuito a taluno, non muta a seconda del titolo di responsabilità, se contrattuale o extracontrattuale, valendo anche in caso di responsabilità contrattuale.

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 14 ottobre 2024, n. 26703, sez. V

Agevolazioni "prima casa" - Bene in comunione legale tra coniugi - Dichiarazione di cui all'art. 1 della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 da parte di entrambi i coniugi - Necessità

In tema di IVA, per il godimento delle agevolazioni cd. "prima casa" da parte di un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, le dichiarazioni prescritte dall'art. 1, nota II-bis, lett. b) e c), della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, devono essere rese da entrambi i coniugi, anche quello non intervenuto nell'atto di acquisto.

Cassazione, ordinanza 29 ottobre 2024, n. 27929, sez. V

Assoggettamento ad imposizione delle plusvalenze - Indennità per espropriazioni o cessioni volontarie nel corso di procedimenti espropriativi - Zone omogenee, previste dall'art. 11, comma 5, della l. n. 413 del 1991, nello strumento urbanistico generale o nel piano attuativo - Necessità - Vocazione edificatoria o agricola nello strumento urbanistico locale - Irrilevanza - Onere probatorio del presupposto impositivo a carico dell'Amministrazione Finanziaria - Sussistenza.

L'assoggettamento a imposizione delle plusvalenze, derivanti da espropriazioni o cessioni volontarie nel corso di procedimenti espropriativi, presuppone l'inserimento dell'area in una delle zone omogenee, previste dall'art. 11, comma 5, della l. n. 413 del 1991, per effetto dello strumento urbanistico generale o del piano attuativo - non rilevando, invece, la sua vocazione edificatoria o agricola fondata sulle previsioni dello strumento urbanistico locale - con la conseguenza che tale collocazione, integrando il presupposto dell'imposizione della plusvalenza, comporta l'onere probatorio a carico dell'Amministrazione Finanziaria.

Cassazione, ordinanza 30 ottobre 2024, n. 28054, sez. V

Recupero a tassazione ai fini IRPEF - Plusvalenza realizzata per effetto della cessione di un terreno edificabile - Detrazione dell'imposta sostitutiva dovuta per la nuova rivalutazione del cespite - Compensazione con l'importo versato per una precedente rivalutazione - Art. 7 del d.l. n. 70 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 106 del 2011 - Ammissibilità - Irretroattività della disciplina - Fondamento.

In tema di recupero a tassazione, ai fini dell'IRPEF, della plusvalenza realizzata per effetto della cessione di un terreno edificabile, la detrazione dell'imposta sostitutiva, dovuta per la nuova rivalutazione del cespite, è soggetta a compensazione con quanto versato per lo stesso titolo, in virtù di una precedente rivalutazione, solo a seguito della introduzione dell'art. 7 del d.l. n. 70 del 2011, conv. con modif. dalla l. n. 106 del 2011, mentre, per il periodo precedente, è consentito esclusivamente il diritto al rimborso per il divieto di doppia imposizione, data l'irretroattività di detta disciplina in assenza di una specifica previsione in tal senso, e non è ammissibile nemmeno la compensazione introdotta dall'art. 8 della l. n. 212 del 2000, il quale, per il differimento degli effetti dell'innovazione alla emanazione di una apposita disciplina attuativa, conferma che l'estinzione del debito tributario per compensazione si determina solo se espressamente ammessa.

Cassazione, ordinanza 5 novembre 2024, n. 28355, sez. V

Plusvalenze derivanti da vendita di terreni edificabili - Tassazione separata - Ambito applicativo - Terreni già edificati - Esclusione - Fattispecie.

In materia di imposte sui redditi, il presupposto applicativo dell'art. 67, lett. b), del TUIR, è costituito dalla cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, per cui non vi può rientrare la cessione di un terreno su cui sorge già un edificio, anche quando risulta presentata una domanda di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile, risultando irrilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta. (Nella specie, la S.C. ha cassato il provvedimento impugnato, che aveva riconosciuto soggetta a tassazione separata la plusvalenza accertata in seguito all'alienazione di un immobile, per il quale era stata già rilasciata l'autorizzazione alla sua demolizione e ricostruzione con una maggiore cubatura, applicando in via estensiva quanto previsto dall'art. 67 del TUIR, sulla base della considerazione che l'effettivo oggetto della compravendita era costituito dal terreno e non dal vetusto fabbricato).

Cassazione, ordinanza 8 novembre 2024, n. 28869, sez. V

Curatore dell'eredità giacente - Obbligo di pagare l'imposta di successione - Responsabile di imposta per i tributi dovuti - Limite del valore dei beni ereditari.

In tema di imposte di successione, il curatore dell'eredità giacente, in quanto soggetto obbligato, ai sensi degli artt. 28, comma 2, e 31 del d.lgs. n. 346 del 1990, alla presentazione della dichiarazione di successione, è tenuto, ai sensi dell'art. 36, commi 3 e 4, dello stesso d.lgs., al pagamento del relativo tributo, nei limiti del valore dei beni ereditari in suo possesso, sui quali cade la responsabilità patrimoniale.

*** Cassazione, ordinanza 28 novembre 2024, n. 30664, sez. V**

Agevolazioni per la proprietà contadina - Operazione negoziale di "sale and lease back" nel quinquennio - Alienazione volontaria - Decadenza

Ai fini dell'art. 2, comma 4 bis, D.L. 30 dicembre 2009, n. 194, convertito con modificazioni dalla L. 26 febbraio 2010, n. 25, disciplinante le agevolazioni per la piccola proprietà contadina, il quale contempla due fattispecie autonome di decadenza, l'operazione negoziale di "sale and lease back", alla luce della sua natura e dell'individualità propria di ciascun negozio di cui si compone, costituisce ipotesi di cessione idonea a integrare la fattispecie dell'alienazione volontaria contemplata dalla norma, determinando la decadenza dal beneficio.

*** Cassazione, ordinanza 28 novembre 2024, n. 30677, sez. V**

Imposta di registro- Adempimento del terzo- Obbligo di restituzione

L'adempimento del terzo, il quale di per sé non determina nei confronti del debitore, ai sensi di legge, un obbligo di restituzione di quanto corrisposto, qualora sia fronteggiato, nel contratto di compravendita nel quale il terzo sia intervenuto, dall'assunzione di un tale obbligo da parte del debitore, costituisce operazione di natura negoziale a contenuto patrimoniale ai fini dell'applicazione dell'art. 9 della Tariffa Parte Prima del D.P.R. 131/1986.

*** Cassazione, ordinanza 28 novembre 2024, n. 30684, sez. V**

Agevolazioni per il compendio unico- Affitto del fondo - Contratto stipulato con società agricola i cui unici soci sono gli acquirenti del fondo- Esclusa decadenza

In tema di compendio unico, la concessione del fondo o di una sua parte in affitto può determinare la perdita dei benefici di cui agli artt. 5-bis della legge n. 97 del 1994 e 5-bis del d.lgs. n. 228 del 2001 solo se si traduce in una violazione, da parte dell'acquirente, dell'impegno a coltivare e condurre il fondo, in qualità di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale, per un periodo di almeno dieci anni dal trasferimento: ciò non avviene, in considerazione dell'art. 9 del d.lgs. n. 228 del 2001, se il contratto è stipulato con una società agricola, i cui unici soci sono gli originari acquirenti del fondo.

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 24 ottobre 2024, causa C-347/23, sez. X**

MUTUI – Tutela dei consumatori – Direttiva 93/13/CEE – Clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori – Articolo 2, lettera b) – Nozione di "consumatore" – Contratto di mutuo ipotecario indicizzato in una valuta estera – Immobile residenziale acquistato da persona fisica destinato alla locazione

Pronunciandosi in merito ad una domanda di rimborso delle rate mensili pagate in forza di un contratto di mutuo ipotecario indicizzato in valuta estera (franco svizzero), la Corte di Giustizia ha statuito che una persona fisica che ha stipulato un contratto di mutuo ipotecario al fine di finanziare l'acquisto di un bene immobile da concedere in locazione dietro corrispettivo,

rientra nella nozione di “consumatore” qualora essa agisca per fini che non rientrano nell'ambito della sua attività professionale. La Corte precisa, inoltre, che il solo fatto che la persona fisica intenda ricavare redditi dalla gestione dell'immobile non può, di per sé, comportare la sua diretta esclusione dalla nozione di consumatore ed è quindi da ritenersi meritevole di tutela in quanto contraente debole.