

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 7/2025

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 35 DEL 21 FEBBRAIO 2025

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, 6 febbraio 2025, n. 2967, sez. III civile**

*Buona fede e correttezza – Contratto preliminare – Revoca del divieto di recesso – Volontà tacita*

La manifestazione tacita di volontà revocatoria del divieto di recesso in un contratto preliminare, anche se non sottoscritta da tutti i promittenti venditori, è valida nei confronti delle parti firmatarie della successiva scrittura privata. Tale revoca, funzionale a consentire il recesso del promissario acquirente, sebbene limitata nei suoi effetti ai sottoscrittori, previene un inammissibile comportamento contrario ai principi di buona fede e correttezza contrattuale nei confronti del contraente recedente.

##### **\*Cassazione, ordinanza, 4 febbraio 2025, n. 2683, sez. I civile**

*Clausola di rinuncia preventiva – Fideiussione – Vessatorietà della clausola*

La clausola di rinuncia preventiva alla decadenza del creditore dall'obbligazione fideiussoria ai sensi dell'art. 1957 c.c., inserita nel contratto di fideiussione, non è considerata vessatoria e non richiede una specifica approvazione scritta ai sensi dell'art. 1341, comma 2, c.c., purché risulti specificamente sottoscritta; essa è pertanto valida se la rinuncia è espressamente e distintamente richiamata in calce all'atto fideiussorio.

##### **\*Cassazione, ordinanza, 3 febbraio 2025, n. 2511, Sez. I civile**

*Adempimento – Cessione del credito – Notifica*

In caso di cessione in blocco dei crediti secondo l'art. 58 D. Lgs. n. 385/1993 (T.U.B.), la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale esonera la banca dalla notifica della cessione ai singoli debitori, ma non prova l'esistenza della cessione stessa né l'inclusione di specifici crediti nell'operazione. È necessario fornire la prova documentale della propria legittimazione sostanziale qualora vi siano contestazioni espresse e specifiche da

parte del debitore ceduto.

### **Cassazione, ordinanza, 16 dicembre 2024, n. 32694, sez. II civile**

*OBBLIGAZIONI IN GENERE - NASCENTI DALLA LEGGE - RIPETIZIONE DI INDEBITO - OGGETTIVO Pagamento somma in esecuzione di negozio giuridico - Declaratoria di nullità con sentenza - Indebito oggettivo - Diritto alla restituzione della prestazione eseguita - Prescrizione - Decorrenza - Dal passaggio in giudicato della sentenza - Esclusione - Dalla data del pagamento - Fondamento.*

L'accertata nullità del negozio giuridico, in esecuzione del quale sia stato eseguito un pagamento, dà luogo ad un'azione di ripetizione di indebito oggettivo, volta ad ottenere la condanna alla restituzione della prestazione eseguita in adempimento del negozio nullo, il cui termine di prescrizione decorre non già dal passaggio in giudicato della decisione che abbia accertato la nullità del negozio, ma da quella del pagamento, avendo tale pronuncia, di mero accertamento, portata ed efficacia retroattiva, con conseguente caducazione del titolo fin dall'origine.

### **Cassazione, sentenza, 7 gennaio 2025, n. 210, sez. II civile**

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - IN GENERE Transazione divisoria - Differenza con la divisione transattiva - Obliterazione del rapporto di proporzionalità tra le attribuzioni dei beni e le quote spettanti - Efficacia novativa - Incompatibilità tra il rapporto preesistente e quello originato dall'accordo - Conseguenze in punto di accertamento del carattere novativo.*

La transazione divisoria differisce dalla divisione transattiva per l'obliterazione del rapporto di proporzionalità tra le attribuzioni dei beni e le quote spettanti ai condividenti ed ha efficacia novativa in caso di oggettiva incompatibilità tra il rapporto preesistente e quello originato dall'accordo transattivo; ne consegue che, salva un'espressa manifestazione di volontà conservativa, l'accertamento sul carattere novativo richiede una verifica dell'intento delle parti di comporre la res litigiosa, addivenendo alla costituzione di un nuovo rapporto, sostitutivo del preesistente.

### **Cassazione, ordinanza, 27 dicembre 2024, n. 34565, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - RAPPRESENTANZA - CONTRATTO CONCLUSO DAL FALSO RAPPRESENTANTE (RAPPRESENTANZA SENZA POTERI) - RATIFICA Contratto stipulato dal falsus procurator contenente clausola compromissoria - Forma scritta della ratifica - Necessità - Esclusione - Atto contenente manifestazione implicita volontà del dominus di far proprio il contratto - Ammissibilità - Condizioni.*

La ratifica di una clausola compromissoria stipulata dal falsus procurator non richiede che il dominus manifesti per iscritto espressamente la volontà di far propria la convenzione arbitrale, potendo la ratifica essere anche implicita. Tuttavia, il rispetto della forma scritta esige che la ratifica risulti da un atto scritto, che sia redatto per fini che sono consequenziali alla stipulazione della clausola compromissoria e che quindi manifesti così in modo inequivoco la volontà del dominus di fare proprio l'operato del rappresentante senza potere specificamente concernente tale convenzione arbitrale (come ad es. l'atto di nomina di un arbitro).

### **Cassazione, ordinanza, 16 dicembre 2024, n. 32709, sez. II civile**

*CONTRATTI IN GENERE - EFFETTI DEL CONTRATTO - EFFETTI REALI Trasferimento della proprietà - Possesso ad usucapionem - Accertamento giudiziale in contraddittorio con il precedente proprietario - Mancanza - Nullità del contratto - Sussistenza - Esclusione.*

Non è nullo il contratto di compravendita di un immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per

un tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, ancorché l'acquisto della proprietà da parte sua non sia stato giudizialmente accertato in contraddittorio con il precedente proprietario.

### **Cassazione, ordinanza, 16 dicembre 2024, n. 32672, sez. II civile**

*DONAZIONE - REVOCAZIONE - PER SOPRAVVENIENZA DI FIGLI - IN GENERE Art. 803 c.c. - Presupposti di operatività - Requisito negativo - Assenza di figli o discendenti legittimi o ignoranza di averne da parte del donante - Requisito positivo - Sopravvenienza di un figlio o discendente legittimo o sopravvenuta conoscenza della sua esistenza - Effettiva venuta ad esistenza del figlio o discendente - Necessità - Fondamento - Esigenza di riconsiderare la liberalità - Conseguenze - Art. 803, comma 2, c.c. - Concepimento al tempo della donazione - Irrilevanza della mera conoscenza da parte del donante.*

L'art. 803 c.c. prevede, ai fini della revocazione di donazione per sopravvenienza di figli, due presupposti: uno, negativo, costituito dall'assenza di figli o discendenti legittimi, o dall'ignoranza di averne, da parte del donante, al momento della donazione e l'altro, positivo, dato dalla sopravvenienza di un figlio o di un discendente legittimo o dalla sopravvenuta conoscenza della sua esistenza in vita; peraltro, è necessaria l'effettiva venuta ad esistenza del figlio o del discendente, perché solo gli obblighi di mantenimento, istruzione ed educazione della prole giustificano l'esigenza del donante di riconsiderare l'atto di liberalità, cosicché la mera consapevolezza del concepimento da parte del donante non rileva al fine di precludere l'operatività dell'art. 803, comma 2, c.c., che ammette la revocazione anche se il figlio era stato già concepito al tempo della donazione.

### **Cassazione, ordinanza, 16 dicembre 2024, n. 32682, sez. II civile**

*DONAZIONE - REVOCAZIONE - PER INGRATITUDINE - IN GENERE Convivenza more uxorio - Nuova relazione intrapresa dal convivente donatario - Liceità - Comportamento del donatario - Modalità di esternazione della nuova relazione - Valutazione complessiva da parte del giudice - Doverosità ai fini dell'accertamento dell'ingiuria grave - Anche alla luce di ulteriori condotte irraguardose - Fattispecie.*

In tema di revoca della donazione per ingratitudine, la liceità della condotta del convivente more uxorio donatario, che intraprenda una nuova relazione, non esime il giudice da una valutazione complessiva del suo comportamento onde apprezzare, per l'accertamento dell'ingiuria grave, le modalità con cui tale nuova relazione sia stata portata alla luce, considerando altresì le ulteriori condotte da cui possa desumersi un contegno irrispettoso verso il donante. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva ravvisato la grave ingiuria nel comportamento della donataria che, già prima della donazione, aveva taciuto al convivente donante la nuova relazione e aveva troncato il rapporto pochi giorni dopo l'atto, invitandolo a trovare una nuova abitazione, per iniziare a convivere con il nuovo compagno, proprio nell'immobile a lei donato, a distanza di poco più di un mese).

### **Cassazione, ordinanza, 27 dicembre 2024, n. 34678, sez. III civile**

*FIDEIUSSIONE - LIMITI - SCADENZA DELL'OBLIGAZIONE PRINCIPALE Inserimento nel contratto di fideiussione di clausola di pagamento "a prima richiesta" - Deroga implicita all'art. 1957 c.c. - Esclusione - Fondamento - Accertamento del giudice sulla concreta volontà manifestata dalle parti - Necessità.*

La deroga all'art. 1957 c.c. non può ritenersi implicita laddove sia inserita, all'interno del contratto di fideiussione, una clausola di "pagamento a prima richiesta", o altra equivalente, non solo perché la disposizione è espressione di un'esigenza di protezione del fideiussore che, prescindendo dall'esistenza di un vincolo di accessorietà tra l'obbligazione di garanzia e quella del debitore principale, può essere considerata meritevole di tutela anche quando tale collegamento sia assente, ma anche perché una tale clausola non ha rilievo decisivo per la qualificazione di un negozio come "contratto autonomo di garanzia" o come "fideiussione", potendo tali

espressioni riferirsi sia a forme di garanzia svincolate dal rapporto garantito (e quindi autonome), sia a garanzie, come quelle fideiussorie, caratterizzate da un vincolo di accessorietà, più o meno accentuato, nei riguardi dell'obbligazione garantita, sia, infine, a clausole il cui inserimento nel contratto di garanzia è finalizzato, nella comune intenzione dei contraenti, a una deroga parziale della disciplina dettata dal citato art. 1957 c.c. (ad esempio, limitata alla previsione che una semplice richiesta scritta sia sufficiente ad escludere l'estinzione della garanzia), esonerando il creditore dall'onere di proporre l'azione giudiziaria. Ne consegue che, non essendo la clausola di pagamento "a prima richiesta" incompatibile con l'applicazione dell'art. 1957 c.c., spetta al giudice di merito accertare la volontà in concreto manifestata dalle parti con la sua stipulazione.

## CONDOMINIO

### **\*Cassazione, ordinanza, 4 febbraio 2025, n. 2770, sez. II civile**

#### *Condominio – Divieto di destinazione – Regolamento condominiale*

Il condominio può far valer direttamente al conduttore il rispetto del divieto di destinazione dell'unità abitativa all'esercizio di attività di B&B, sempre che venga provata l'operatività della clausola limitativa regolamentare, ovvero la sua opponibilità al condomino locatore. In tale contesto, l'interpretazione del regolamento del divieto di destinare le unità immobiliari a "casa di alloggio" non è in contrasto con il significato lessicale e, quindi, preclusivo anche dell'attività di B&B.

## FALLIMENTO

### **\*Cassazione, sentenza, 11 febbraio 2025, n. 3450, sez. I civile**

#### *Garanzia – Revocatoria fallimentare*

Quando una garanzia viene rilasciata dopo che l'obbligazione principale è divenuta inadempita, il debito deve considerarsi scaduto ai fini dell'art. 67, comma 1, n. 4 l. fall., indipendentemente dalla successiva o contestuale pattuizione di piani di rientro o dilazioni di pagamento, poiché tali operazioni sono legate da un nesso teleologico unitario atto a subordinare la concessione della dilazione alla costituzione della garanzia.

## NOTAIO

### **\*Cassazione, sentenza, 18 febbraio 2025, n. 4221, sez. II civile**

#### *Dovere di personalità della prestazione notarile*

La personalità della prestazione, cui il notaio è tenuto sia prima che dopo la stesura dell'atto da leggere alle parti, impone ad esso di adempiere al c.d. dovere di adeguamento, il quale si sostanzia nel compimento, con la diligenza media di un professionista sufficientemente preparato e avveduto, di tutte le attività necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti. La prestazione professionale del notaio, il cui contenuto essenziale è l'obbligo di informazione e consiglio, non può quindi ridursi a quella di un passivo registratore delle dichiarazioni altrui, ma deve estendersi ad un'attività preparatoria adeguata ad assicurare serietà e certezza degli effetti tipici e risultato pratico perseguito ed esplicitato dalle dette parti; di conseguenza, la prova che il notaio sia venuto meno al dovere di diligenza e di lettura personale dell'atto può essere desunta in via presuntiva anche semplicemente dal numero degli atti rogati, quando esso sia tale che il tempo teoricamente dedicato alla formazione di ciascuno di essi non sia neppure sufficiente a darne integrale lettura.

### **\*Cassazione, sentenza, 23 gennaio 2025, n. 1631, sez. II civile**

L'art. 617 c.p.c. è invocabile esclusivamente per censurare gli atti del giudice dell'esecuzione, unico titolare del potere di impulso e controllo del processo esecutivo; in caso di delega al notaio delle operazioni, gli atti del professionista vanno sempre sottoposti al controllo del giudice dell'esecuzione, non essendo censurabili direttamente con l'opposizione agli atti esecutivi.

L'art. 591 ter c.p.c., quando, nel comma 2, disponeva che "restano ferme le disposizioni di cui all'art. 617" c.p.c., significa che l'opposizione agli atti esecutivi è il mezzo esperibile contro le ordinanze del giudice dell'esecuzione adottate sul reclamo delle parti contro i decreti pronunciati dal giudice su sollecitazione del notaio delegato (in relazione a difficoltà insorte nelle operazioni di esecuzione), o sul reclamo delle parti avverso gli atti del notaio delegato, restando, pertanto, esclusa ogni possibilità di diretta impugnativa tanto dei suddetti decreti quanto degli atti del notaio delegato.

**\*Cassazione, ordinanza, 8 gennaio 2025, n. 418, sez. I civile**

*Portabilità mutui – quietanza di pagamento – obbligo conservazione a raccolta*

Nelle operazioni di portabilità dei mutui di cui all'art. 120-quater del D.Lgs. n. 385 del 1993, trovando applicazione l'art. 1202, comma 2, c.c., la quietanza di pagamento - quale documento essenziale per l'efficacia della surrogazione - deve essere autenticata dal notaio ai sensi dell'art. 2835 c.c. e presentata al conservatore ai fini dell'annotazione nei registri immobiliari ex art. 2843 c.c., con obbligo della sua conservazione a raccolta a norma dell'art. 72, comma 3, della L. n. 89 del 1913.

**\*Cassazione, ordinanza, 8 gennaio 2025, n. 363, sez. II civile**

*Responsabilità professionale - prescrizione e decadenza civile*

In tema di azione risarcitoria per responsabilità professionale del notaio, ai fini dell'individuazione del momento iniziale di decorrenza del termine prescrizione, si deve avere riguardo all'esistenza di un danno risarcibile ed al suo manifestarsi all'esterno come percepibile dal danneggiato alla stregua della diligenza da quest'ultimo esigibile ai sensi dell'art. 1176 c.c., secondo standards obiettivi e in relazione alla specifica attività del professionista, in base ad un accertamento di fatto rimesso al giudice del merito.

**PARCHEGGI**

**Cassazione, sentenza, 24 dicembre 2024, n. 34394, sez. II civile**

*BENI - PERTINENZE, DIFFERENZE DALLE COSE COMPOSTE - COSTITUZIONE DEL VINCOLO - IN GENERE Spazi destinati a parcheggio ex art. 41 sexies della l. n. 1150 del 1942 - Diritto reale di uso dell'area in favore degli acquirenti delle unità abitative - Diritto del venditore al corrispettivo - Criterio determinazione - Natura di debito di valuta del prezzo - Disciplina applicabile - Conseguenze.*

La sostituzione automatica della clausola che riservi al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio, ai sensi dell'art. 41 sexies della l. n. 1150 del 1942, con la norma imperativa che sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio attribuisce al venditore, ad integrazione dell'originario prezzo della compravendita, il diritto al corrispettivo di tale diritto d'uso che, in difetto di pattuizione tra le parti, va determinato in base al prezzo di mercato, avuto riguardo al tempo della conclusione del contratto, presumendosene ex art. 1474, comma 1, c.c. la coincidenza con quello normalmente praticato dall'alienante. L'importo così calcolato ha natura di debito di valuta con la conseguenza che, trovando applicazione la disciplina dettata dall'art. 1277 c.c. e, in caso di ritardo nell'adempimento, dall'art. 1224, comma 2, c.c., lo stesso non è suscettibile di automatica rivalutazione per

effetto del processo inflattivo della moneta, né vanno accordati interessi con funzione compensativa sulla somma dovuta aumentata gradualmente nell'intervallo di tempo trascorso fra la conclusione del contratto e la liquidazione operata in sentenza.

## **PRESCRIZIONE**

**\*Cassazione, sentenza, 10 febbraio 2025, n. 3334, sez. I civile**

*Conoscenza dell'atto - Contrasto interpretativo - Interruzione della prescrizione*

Occorre rimettere la causa alla Prima Presidente, per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, per la risoluzione del contrasto interpretativo in ordine al fatto che il corso della prescrizione possa, o meno, essere interrotto da un atto che, pur integrando astrattamente "esercizio del diritto", non sia giunto a conoscenza di colui contro il quale il diritto va, per l'appunto, esercitato.

## **PREVIDENZA**

**\*Corte costituzionale, sentenza, 14 febbraio 2025, n. 19**

*Rivalutazione automatica dei trattamenti pensionistici - Limiti alla piena indicizzazione*

Non sono fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 309, della L. n. 197/2022 (legge di bilancio per il 2023) e dell'art. 69, comma 1, della L. n. 388/2000 (legge finanziaria per il 2001), entrambe incidenti sui meccanismi di adeguamento degli assegni pensionistici alle variazioni del costo della vita, poiché il meccanismo scrutinato non comporta l'effetto di paralizzare, o sospendere a tempo indeterminato, la rivalutazione dei trattamenti pensionistici, neanche di quelli di importo più elevato, risolvendosi viceversa in un mero raffreddamento della dinamica perequativa, attuato con indici gradualmente e proporzionati.

## **SOCIETÀ**

**Cassazione, ordinanza, 22 dicembre 2024, n. 33910, sez. I civile**

*SOCIETÀ' - DI CAPITALI - SOCIETÀ' PER AZIONI (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - ORGANI SOCIALI - COLLEGIO SINDACALE - RETRIBUZIONE Transazione sull'importo del compenso spettante al sindaco - Sottoscritta dall'amministratore delegato in assenza di autorizzazione o successiva ratifica assembleare - Nullità.*

In tema di società per azioni, è nullo l'atto transattivo riguardante l'importo del compenso spettante al componente del collegio sindacale, ove sottoscritto dall'amministratore delegato in assenza di autorizzazione o successiva ratifica da parte dell'assemblea dei soci.

## **TRASCRIZIONE**

**Cassazione, ordinanza, 11 dicembre 2024, n. 31977, sez. II civile**

*TRASCRIZIONE - LEGGI SPECIALI - LIBRI SPECIALI (SISTEMA TAVOLARE) In genere.*

Nei territori in cui vige il sistema tavolare basato sulla pubblicità costitutiva, ove non venga in rilievo un conflitto di acquisti fra loro contraddittori, ma sorga un problema di concorso tra diritti "non incompatibili", l'uno intavolato e l'altro extra tavolare, come nel caso di servitù, non è applicabile l'art. 5, comma 3, r.d. n. 499 del 1929, cosicché non assume rilevanza l'atteggiamento soggettivo di colui che abbia acquistato la proprietà sulla base della fede del libro fondiario.

## USUCAPIONE

### Cassazione, sentenza, 27 dicembre 2024, n. 34567, sez. II civile

*POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - INTERRUZIONE E SOSPENSIONE - IN GENERE Comunicazione a carico dei privati interessati a far valere un possesso ad usucapionem ex art. 1, comma 260, l. n. 296 del 2006 - Possesso intrapreso ma non ancora maturato all'epoca dell'entrata in vigore della legge - Applicabilità della disposizione - Fondamento e conseguenze.*

L'art. 1, comma 260, della l. n. 296 del 2006, che prevede che i privati interessati a far valere un possesso ad usucapionem debbano comunicare all'Agenzia del demanio di essere in possesso del bene vacante o derivante da eredità giacenti, si applica anche in caso di possesso intrapreso ma non ancora maturato all'epoca di entrata in vigore della predetta legge poiché, secondo le regole generali, l'effetto retroattivo della legge trova i suoi limiti nei diritti quesiti. Ciò determina un vizio sopravvenuto del periodo utile al maturarsi dell'usucapione, indipendentemente dal fatto che il possesso sia iniziato in modo visibile e non occulto, senza che sia possibile invocare il principio di tassatività degli atti di interruzione dell'usucapione di cui al combinato disposto degli artt. 1165 c.c. e 2943 c.c. che non riguarda una previsione ex lege.

## II. Diritto tributario

### \* Cassazione, sentenza 12 febbraio 2025, n. 3614, sez. V

*Plusvalenze- Consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà prima della cessione*

In tema di plusvalenza da cessione, in caso di consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà prima della cessione, il valore iniziale dell'immobile su cui calcolare la plusvalenza non deve tener conto del valore dell'usufrutto riscattato, ma dev'essere calcolato sulla base degli indici dominicali, in disparte ogni valutazione sull'età del precedente usufruttuario da cui procede il riscatto.

### \* Cassazione, ordinanza 13 febbraio 2025, n. 3696, sez. V

*Agevolazioni "prima casa" - Vendita infraquinquennale- Riacquisto con scrittura privata non trascritta- Decadenza esclusa*

Va ribadito il principio per cui "In tema di benefici cd. "prima casa", in caso di rivendita dell'immobile acquistato con tariffe agevolate, la tempestiva registrazione della scrittura privata di compravendita - entro l'anno dall'alienazione del primo - di altro immobile da destinare ad abitazione principale conferisce certezza alla data di acquisto della nuova proprietà e, dunque, del suo trasferimento, senza che sia richiesta la formalità della trascrizione nei registri immobiliari affinché il contribuente non incorra nella decadenza comminata alla nota II-bis dall'art. 1, comma 4, della Tariffa, parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986." (Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 12813 del 13/05/2021).

"Ai fini della disciplina posta, in tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione, dall'art. 1, nota II bis, comma 4, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, e in relazione alla causa di decadenza costituita dal trasferimento dell'immobile prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del suo acquisto agevolato, la fattispecie di deroga alla decadenza si perfeziona se, entro l'anno da detto trasferimento, il contribuente proceda all'acquisto di altro immobile che venga effettivamente adibito a sua abitazione principale e, a tal fine, rileva l'atto di acquisto avente data certa in ragione della sua registrazione, non essendo necessaria anche la trascrizione dell'atto nei registri immobiliari." (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 20957 del 01/07/2022).

Nel caso di specie, è la stessa Agenzia ad aver ammesso che la scrittura privata di compravendita con la quale il contribuente ha acquistato, entro l'anno, la nuova unità abitativa aveva data certa, per essere stata registrata



(...) il 12.5.2010 e, quindi, entro l'anno da quando (14.5.2009) il medesimo aveva alienato la precedente unità acquistata con le agevolazioni della "prima casa".

**\* Cassazione, ordinanza 13 febbraio 2025, n. 3701, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" - Mancato accorpamento - Causa di forza maggiore*

La forza maggiore o il caso fortuito, idonei ad impedire la decadenza dell'acquirente che non abbia unificato all'abitazione principale l'immobile contiguo, devono consistere in un evento inevitabile ed imprevedibile ed essere caratterizzati dal requisito della non imputabilità al contribuente. In particolare, come ha avuto modo di chiarire Cass., Sez. U, Sentenza n. 8094 del 23/04/2020 "In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui all'art. 33, comma 3, della L. n. 388 del 2000, nella formulazione vigente *ratione temporis*, si applica anche qualora l'edificazione non sia realizzata nel termine di legge, purché tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma da una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, tale da configurare la forza maggiore ovvero il *factum principis*, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto".

I giudici di merito hanno individuato la causa di forza maggiore nel fatto che il mancato reperimento (non imputabile) della documentazione sull'isolato, nell'ambito di una pratica edilizia tempestivamente attivata, ostava all'esecuzione in tempo utile dei lavori necessari all'accorpamento. Questa *ratio*, che presuppone la riconoscibilità dell'agevolazione solo all'esito dell'unificazione (non catastale ma) effettiva (strutturale, funzionale ed impiantistica), è almeno astrattamente idonea ad integrare una ipotesi di forza maggiore, non potendosi logicamente escludere che l'inizio o il prosieguo dei lavori di accorpamento necessitassero in effetti di permessi amministrativi, a loro volta necessitanti di documentazione concernente l'isolato (da altra riferita sentenza di merito sullo stesso avviso a fini mutuo si evince che si trattava di fabbricato con amianto in zona sottoposta a vincolo di Sovrintendenza), né avendo, comunque, l'Agenzia dedotto alcunché in senso contrario.

**\* Cassazione, ordinanza 16 febbraio 2025, n. 3913, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" - Immobile collabente (F/2)*

In materia di agevolazione "prima casa" (art. 1 Nota II bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 ), posto che la norma agevolativa non esige l'idoneità abitativa dell'immobile già al momento dell'acquisto, il beneficio può essere riconosciuto anche all'acquirente di immobile collabente, non ostandovi la classificazione del fabbricato in categoria catastale F/2, ed invece rilevando la suscettibilità dell'immobile acquistato ad essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all'uso abitativo.

**\* Cassazione, ordinanza 17 febbraio 2025, n. 4102, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" - Prepossidenza immobile locato - Inidoneità esclusa*

In materia di agevolazione tributaria su acquisto di "prima casa", la circostanza che l'immobile pre-posseduto sia gravato dal diritto di godimento di terzi, per effetto di contratto di locazione o altra forma negoziale di disponibilità, non integra una inidoneità oggettiva dell'unità immobiliare atta a giustificare l'applicazione dell'agevolazione in questione anche al successivo acquisto immobiliare; sicché se a quest'ultima data l'immobile pre-posseduto risulta giuridicamente indisponibile, esso non può ritenersi per questa ragione inidoneo ai fini del beneficio, dipendendo la sua indisponibilità dalla destinazione d'uso ad esso volontariamente e discrezionalmente impartita dal proprietario.

**\* Cassazione, ordinanza 17 febbraio 2025, n. 4110, sez. V**



*Agevolazioni "prima casa" - Immobile in corso di costruzione - Termine triennale per ultimazione - Sospensione termini causa emergenza Covid*

L'art. 24 del D.L. 8 aprile 2020, n. 23, conv. c.m. in L. 40/2020, che ha stabilito la sospensione, durante il periodo emergenziale (Covid) dei termini previsti dalla nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, nonché del termine previsto dall'articolo 7 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, trova applicazione anche con riferimento al termine triennale per l'ultimazione degli immobili in costruzione, di applicazione giurisprudenziale, il quale, in quanto strettamente correlato al termine di decadenza per la verifica dei presupposti delle agevolazioni - sospeso anch'esso ex art. 67, comma 1, D.L. 17 marzo 2020, n. 18 - non può essere più breve di quello accordato all'ente impositore.

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

#### **\*Corte europea dei diritti dell'uomo, sentenza 10 dicembre 2024, causa n. 4470/21, sez. III**

*NOZIONE DI VITA FAMILIARE TRA ADULTI - Convenzione europea dei diritti dell'uomo - Articolo 8 - Diritto al rispetto della vita privata e familiare*

I giudici di Strasburgo si pronunciano su un caso olandese in cui si discuteva della legittimità di un provvedimento assunto dall'autorità competente al rilascio dei visti di immigrazione e soggiorno e, successivamente, dalle autorità giudiziarie che hanno rigettato la richiesta del ricorrente, cittadino peruviano, rifiutando quindi di concedere il ricongiungimento familiare, a motivo che non fosse stata dimostrata una relazione rientrante nella nozione di "vita familiare" ai sensi della Convenzione.

La Corte EDU ha ribadito che la vita familiare è normalmente limitata al nucleo di base (costituito da genitori e figli piccoli). Di conseguenza, non può ritenersi sussistente la vita familiare tra genitori e figli adulti o fratelli adulti a meno che gli stessi non siano in grado di dimostrare "ulteriori elementi di dipendenza che implicino legami emotivi più che normali", circoscrivendo così la portata della nozione. Questa interpretazione, peraltro, trae origine dal contesto del ricongiungimento familiare ed è stata in seguito adottata in altri contesti.

In tale specifica circostanza la Corte ha poi chiarito che la sussistenza di tali elementi, che possono essere una pluralità, necessita di una valutazione da attuare caso per caso, trattandosi di una questione di fatto che dipende dall'esistenza di stretti legami personali. Infatti, la stessa Corte precisa che gli elementi di dipendenza supplementari possono riguardare la salute, le condizioni finanziarie o altre più propriamente materiali e sono spesso il risultato dell'insieme di questi fattori.