

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 15/2025

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 75 DEL 18 APRILE 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

ARBITRATO

Cassazione, ordinanza, 5 febbraio 2025, n. 2840, sez. I civile

ARBITRATO - IN GENERE Arbitrato irrituale - Lodo - Natura - Sentenza giurisdizionale - Opponibilità al fallimento - Sussistenza - Decorrenza.

In tema di opposizione allo stato passivo, il lodo arbitrale rituale, in quanto pienamente assimilabile ad una sentenza giurisdizionale dal momento dell'ultima sottoscrizione, a norma dell'art. 824 bis c.p.c., è come tale opponibile alla procedura fallimentare da tale data, nella quale il provvedimento viene ad esistenza e comincia a produrre i suoi effetti.

CONDOMINIO

Cassazione, ordinanza, 2 marzo 2025, n. 5528, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - DELIBERAZIONI - IMPUGNAZIONI - IN GENERE Condominio - Deliberazioni Assembleari - Oggetto - Beni in proprietà esclusiva - Esclusione - Nullità - Fondamento - Fattispecie.

La deliberazione dell'assemblea condominiale con la quale venga approvata la stipulazione di un contratto di opera professionale e di un appalto, che riguardi anche beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini (nella specie balconi) è nulla - e non annullabile - per impossibilità dell'oggetto e, per l'effetto, impugnabile dal condomino dissenziente, poiché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 9 aprile 2025, n. 9313, sez. III civile**

In materia di comodato precario, il contratto che prevede l'uso dell'immobile "per le comodità personali" del comodatario, deve ritenersi valido ed efficace anche se l'immobile è adibito dal comodatario a uso abitativo, in mancanza di prova del carattere simulato o di un vizio del consenso.

Cassazione, ordinanza, 19 marzo 2025, n. 7382, sez. I civile

MUTUO - MUTUATARIO - INTERESSI - IN GENERE Mutuo bancario - Piano di ammortamento "alla francese" - Tasso di interesse variabile - Indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto contrattuale e violazione sulla trasparenza bancaria - Nullità - Esclusione - Ragioni.

In tema di mutuo bancario con piano di ammortamento alla francese standardizzato a tasso variabile, non si determina alcuna capitalizzazione degli interessi perché la quota di interessi di ogni rata viene egualmente calcolata, come nel mutuo a tasso fisso, sul debito residuo del periodo precedente, costituito dalla quota capitale ancora dovuta, detratto l'importo già pagato in linea capitale con le rate precedenti, né vi è alcuna violazione degli obblighi di trasparenza contrattuale, laddove il piano di ammortamento riporti la chiara e inequivoca indicazione dell'importo erogato, della durata del prestito, del tasso di interesse nominale (TAN) ed effettivo (TAEG), della periodicità (numero e composizione) delle rate di rimborso con la loro ripartizione per quote di capitale e di interessi, dovendo pertanto escludersi la nullità del contratto per indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto, potendo il contraente rappresentarsi quale sarà la somma finale da restituire per interessi sulla base dei parametri noti al momento della pattuizione, dovendo considerarsi che il piano di ammortamento di un mutuo a tasso variabile, per sua natura, non può che essere indicativo, recando una mera ipotesi proiettiva dell'ammontare finale dell'importo da restituire.

Cassazione, ordinanza, 18 marzo 2025, n. 7205, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) Nozione di "giustizia contrattuale" - Contenuto - Valutazioni della convenienza economica - Esclusione - Controllo del giudice di merito - Limiti - Fattispecie.

In tema di interpretazione del contratto, la "giustizia contrattuale", intesa come conformità dell'assetto degli interessi delle parti ai principi generali dell'ordinamento, non comporta una valutazione della convenienza economica del contratto, rientrando quest'ultima nella sfera dell'autonomia privata dei contraenti; ne consegue che il controllo operato dal giudice sul regolamento degli interessi voluto dalle parti è diretto a verificare essenzialmente il suo mancato contrasto con l'utilità sociale dell'iniziativa economica privata, garantita dall'art. 41, comma 2, Cost., e non può essere esteso a sindacare l'adeguatezza delle clausole pattuite a garantire l'equilibrio delle prestazioni o le aspettative economiche di uno dei contraenti, in assenza di fattori, come la debolezza o la pressione economica, incidenti sulla formazione della volontà negoziale (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione che aveva ritenuto lecito l'accordo, poiché sussistente una finalità di utilità sociale meritevole di tutela, avente ad oggetto la cessione a titolo oneroso del diritto di gestire impianti sportivi di proprietà del Comune).

Cassazione, ordinanza, 18 marzo 2025, n. 7201, sez. II civile

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CAUSE DI PRELAZIONE - PEGNO (NOZIONE, CARATTERI) - DI CREDITI - IN GENERE Fondi comuni di investimento - Natura giuridica - Soggettività giuridica autonoma - Esclusione - Patrimoni separati della società promotrice o di gestione - Configurabilità - Acquisti nell'interesse del fondo - Titolarità formale e legittimazione ad agire - Società promotrice o di gestione - Fondamento.

I fondi comuni d'investimento disciplinati nel d.lgs. n. 58 del 1998, e succ. mod., sono privi di un'autonoma soggettività giuridica ma costituiscono patrimoni separati della società di gestione del risparmio e pertanto, in

caso di acquisto nell'interesse del fondo, l'immobile acquistato deve essere intestato alla società promotrice o di gestione la quale ne ha la titolarità formale ed è legittimata ad agire in giudizio per far accertare i diritti di pertinenza del patrimonio separato in cui il fondo si sostanzia.

Cassazione, ordinanza, 14 marzo 2025, n. 6811, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - FORMA - SCRITTA - "AD SUBSTANTIAM" - TRASFERIMENTI IMMOBILIARI "Pactum fiduciae" riguardante beni immobili - Forma scritta "ad substantiam" - Necessità - Esclusione - Conseguenze sulla domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di ritrasferimento.

Per il patto fiduciario con oggetto immobiliare, che si innesta su un acquisto effettuato dal fiduciario per conto del fiduciante, non è richiesta la forma scritta ad substantiam, trattandosi di atto meramente interno tra fiduciante e fiduciario che dà luogo ad un assetto di interessi che si esplica esclusivamente sul piano obbligatorio; ne consegue che tale accordo, una volta provato in giudizio, è idoneo a giustificare l'accoglimento della domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di ritrasferimento gravante sul fiduciario.

Cassazione, ordinanza, 11 febbraio 2025, n. 3532, sez. II civile

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CAUSE DI PRELAZIONE - PATTO COMMISSORIO - DIVIETO DEL - Patto marciano - Liceità - Fondamento - Presupposti - Stima del bene oggettiva o affidata ad esperto indipendente - Necessità - Fattispecie.

Il divieto del patto commissorio sancito dall'art. 2744 c.c. non opera quando nell'operazione negoziale sia inserito un patto marciano (in forza del quale, nell'eventualità di inadempimento del debitore, il creditore vende il bene, previa stima, versando al debitore l'eccedenza del prezzo rispetto al credito), trattandosi di clausola lecita, che persegue lo stesso scopo del pegno irregolare ex art. 1851 c.c. ed è ispirata alla medesima ratio di evitare approfittamenti del creditore in danno del debitore, purché le parti abbiano previsto, al momento della sua stipulazione, che, nel caso ed all'epoca dell'inadempimento, sia compiuta una stima della cosa, entro tempi certi e modalità definite, che assicuri una valutazione imparziale, ancorata a parametri oggettivi ed automatici oppure affidata ad una persona indipendente ed esperta, la quale a tali parametri debba fare riferimento. (Nel caso di specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva accertato la natura illecita di un contratto di vendita con il quale la debitrice, per un prezzo vile, aveva venduto al creditore il proprio immobile, senza che fossero indicate le modalità di pagamento e con l'intesa di retrovendita ad un prezzo sottostimato considerato quale valore attuale).

EDILIZIA E URBANISTICA

***Consiglio di Stato, sentenza, 2 aprile 2025, n. 2808, sez. IV**

Pannelli fotovoltaici - installazione

Il passaggio alla produzione di energia da fonti rinnovabili costituisce un obiettivo di interesse nazionale. Deve ritenersi, pertanto, non più possibile applicare ai pannelli fotovoltaici categorie estetiche tradizionali; l'installazione del fotovoltaico sul tetto non è preclusa nei centri storici e può essere vietata in modo assoluto solo nella "aree non idonee" individuate dalla Regione.

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

Cassazione, ordinanza, 16 marzo 2025, n. 7008, Sezioni Unite civili

GIURISDIZIONE CIVILE - GIURISDIZIONE ORDINARIA E AMMINISTRATIVA - IN GENERE Sconfinamento nella realizzazione dell'opera pubblica - Natura di comportamento di mero fatto - Azione risarcitoria - Giurisdizione

del giudice ordinario - Sussistenza.

In tema di conflitto di giurisdizione avente ad oggetto una controversia relativa ad un'ipotesi di cd. sconfinamento, ossia del caso in cui la realizzazione dell'opera pubblica abbia interessato un terreno diverso o più esteso rispetto a quello considerato dai provvedimenti amministrativi di occupazione e di espropriazione, oltre che dalla dichiarazione di pubblica utilità, l'occupazione e la trasformazione del terreno da parte della P.A. costituisce un comportamento di mero fatto, perpetrato in carenza assoluta di potere, che integra un illecito a carattere permanente, lesivo del diritto soggettivo (cd. occupazione usurpativa), onde l'azione di risarcimento del danno che ne è conseguito rientra nella giurisdizione del giudice ordinario.

FALLIMENTO

Cassazione, sentenza, 8 febbraio 2025, n. 3220, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - CESSAZIONE - CONCORDATO FALLIMENTARE - VOTO Concordato fallimentare - Cessione di crediti in blocco - Art. 127, comma 7, l.fall. - Società di cartolarizzazione cessionaria - Diritto di voto - Esclusione - Condizioni.

In tema di concordato fallimentare, le cessioni di crediti avvenute dopo la dichiarazione di fallimento, anche se effettuate in favore di una società di cartolarizzazione, regolamentata dalla l. n. 130 del 1999, che esercita professionalmente attività di acquisto in blocco dei crediti, non attribuiscono diritto di voto se la cessionaria non è iscritta nell'albo degli intermediari finanziari, di cui all'art. 106 del d.lgs. n. 385 del 1993.

FAMIGLIA

Cassazione, ordinanza, 3 febbraio 2025, n. 2546, sez. I civile

FAMIGLIA - MATRIMONIO - SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI - CONSENSUALE Separazione consensuale dei coniugi - Aspetti economico patrimoniali - Autonomia negoziale - Beni in comunione legale - Ripartizione per quote diseguali - Ammissibilità - Limiti.

In sede di separazione consensuale, i coniugi possono liberamente regolare, con piena autonomia contrattuale, i loro rapporti economico-patrimoniali e, in vista della futura divisione, prevedere una ripartizione dei beni immobili in comunione legale anche per quote diseguali, senza per ciò incorrere in alcuna nullità, purché, sotto tale profilo, l'accordo di separazione non intacchi gli obblighi di legge riguardanti la prole.

NOTARIATO

Cassazione, sentenza, 5 marzo 2025, n. 5848, sez. II civile

NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - IN GENERE Disciplinare notarile - Dispensa per rinuncia alle funzioni ex art. 31 legge notarile - Pendenza del giudizio di impugnazione - Superamento alla data della dispensa del limite di età - Cessazione della materia del contendere - Sussistenza - Fondamento.

La dispensa per rinuncia del notaio sottoposto a procedimento disciplinare, sopravvenuta in pendenza del giudizio di impugnazione e dopo il superamento da parte del notaio, alla data della dispensa, del limite di età dei 65 anni, comporta la cessazione della materia del contendere, poiché la definitiva cessazione dallo status di notaio rende inutile la prosecuzione del giudizio.

SUCCESSIONI

***Cassazione, ordinanza, 11 aprile 2025, n. 9534, sez. II civile**

Testamento pubblico

Per la validità del testamento pubblico è richiesta un'espressione della volontà del testatore alla presenza dei testimoni, ma non è preclusa la possibilità che, ricevute le ultime volontà, si provveda alla redazione della scheda in assenza della parte e dei testimoni. Le due operazioni possono svolgersi in momenti diversi: in tal caso, qualora la scheda sia predisposta dal notaio, condizione necessaria e sufficiente di validità del testamento è che, prima di dare lettura della scheda, il testatore manifesti la propria volontà in presenza dei testi.

Per il rispetto delle formalità imposte per la valida manifestazione di volontà del disponente rileva che tale volontà sia immune da vizi, intellegibile e consapevole. La circostanza che il testatore si esprima a monosillabi o con gesti espressivi del capo non inficia la validità del testamento, qualora tali modalità siano coerenti con le condizioni di salute del disponente, che comunque non incidono sulle capacità, né sulla possibilità di esprimere la volontà in modo genuino e intellegibile.

***Cassazione, ordinanza, 10 aprile 2025, n. 9397, sez. II civile**

Divieto di patti successori - Efficacia dell'atto

Al fine della configurazione di un patto successorio vietato, è necessario accertare se il vincolo giuridico abbia la specifica finalità di costituire, modificare, trasmettere o estinguere diritti relativi a una successione non ancora aperta. Costituiscono invece atti validi i negozi nei quali l'evento morte non è causa dell'attribuzione, bensì incide esclusivamente sull'efficacia dell'atto, il cui scopo non è di regolare la futura successione.

***Cassazione, ordinanza, 9 aprile 2025, n. 9309, sez. II civile**

Azienda ereditaria - Divisione

L'azienda ereditaria forma oggetto di comunione fin tanto che rimangano presenti gli elementi caratteristici di tale comunione, ossia fino a quando i coeredi si limitino a godere in comune l'azienda relitta dal *de cuius*, con gli elementi e la consistenza in cui essa è caduta nel patrimonio comune. Qualora l'azienda venga esercitata con fini speculativi e innovazioni da uno o alcuni dei coeredi, i frutti e incrementi derivanti dalla gestione non possono essere imputati a tutti i coeredi, configurandosi una comunione limitata all'azienda come relitta dal *de cuius*.

TRASCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 25 febbraio 2025, n. 4874, sez. II civile

TRASCRIZIONE - ATTI RELATIVI A BENI IMMOBILI - EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE - IN GENERE Trascrizione - Conflitto fra più acquirenti dello stesso diritto dal medesimo dante causa - Risoluzione - Priorità della trascrizione - Prova - Produzione della nota di trascrizione - Fondamento.

In tema di trascrizione, il conflitto fra più acquirenti dello stesso diritto dal medesimo autore si risolve in base alla priorità delle rispettive trascrizioni, la quale può provarsi in giudizio solo mediante produzione, in originale o copia conforme, della nota di trascrizione, siccome improntata al principio di autoreponsabilità secondo cui gli effetti connessi alla formalità si producono in conformità e stretta relazione al contenuto di tale nota, che indica gli elementi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce.

USUCAPIONE

Cassazione, ordinanza, 11 marzo 2025, n. 6452, sez. II civile

POSSESSO - EFFETTI - USUCAPIONE - IN GENERE Beni in comunione - Comproprietario - Usucapione della quota

degli altri comunisti - Possibilità - Sussistenza - Condizioni.

In tema di comunione, il comproprietario che sia nel possesso del bene comune può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri comunisti, senza necessità di interversione e, se già possiede "animo proprio" e a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, a tal fine occorrendo che goda del bene in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare in maniera univoca la volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", senza che possa considerarsi sufficiente il fatto che gli altri partecipanti si astengano dall'uso della cosa comune.

Cassazione, ordinanza, 1 marzo 2025, n. 5410, sez. II civile

POSSESSO - AZIONI A DIFESA DEL POSSESSO - AZIONI POSSESSORIE (NOZIONE, DIFFERENZA CON LE AZIONI DI NUNCIAZIONE, DISTINZIONI) - AMMINISTRAZIONE PUBBLICA - AZIONI CONTRO LA P.A. Detenzione del bene da parte della P.A. - Trasformazione in possesso utile "ad usucapionem" - Condizioni - Fattispecie.

In tema di occupazione illegittima, premesso che la condotta illecita della P.A. incidente sul diritto di proprietà non può comportare, quale che ne sia la forma di manifestazione (occupazione usurpativa, acquisitiva o appropriativa, vie di fatto), l'acquisizione del fondo, ove il potere di fatto sulla cosa sia esercitato inizialmente come detenzione - in presenza di validi provvedimenti amministrativi (dichiarazione di p.u., decreto di occupazione d'urgenza, ecc.) - occorre l'allegazione e la prova da parte della P.A. della trasformazione della detenzione in possesso utile ad usucapionem, ex art. 1141, comma 2, c.c., cioè il compimento di attività materiali di opposizione specificamente rivolte contro il proprietario-possessore, non essendo sufficienti né il prolungarsi della detenzione, né il compimento di atti corrispondenti all'esercizio del possesso che, di per sé, denunciano unicamente un abuso della situazione di vantaggio determinata dalla materiale disponibilità del bene. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione che aveva escluso l'usucapione fatta valere da un Comune con riguardo ad un'area rientrante nel patrimonio disponibile dello Stato, acquisita inizialmente dall'ente locale a seguito di dichiarazione di p.u. e irreversibilmente trasformata mediante realizzazione di un edificio scolastico).

Cassazione, sentenza, 28 febbraio 2025, n. 5354, sez. II civile

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - PROCEDIMENTO - DECRETO DI ESPROPRIAZIONE - PRONUNCIA E NOTIFICA Lottizzazione abusiva - Acquisto a titolo originario delle aree al patrimonio disponibile comunale - Animus possidendi - Permanenza in capo al precedente proprietario - Esclusione - Mera detenzione - Conseguenze.

In caso di lottizzazione abusiva, ove le aree lottizzate vengano acquisite al patrimonio disponibile comunale, ex art. 30, comma 8, d.P.R. n. 380 del 2001, si realizza un acquisto a titolo originario della proprietà a favore del Comune, cosicché, in capo al precedente proprietario che continui ad occupare il bene non è ravvisabile l'animus possidendi e il suo potere di fatto si configura come mera detenzione che non permette il riacquisto della proprietà per usucapione, salvo atti di mutamento della detenzione in possesso, ai sensi dell'art. 1141, comma 2, c.c..

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 13 febbraio 2025, n. 3696, sez. V

Benefici cd. prima casa - Rivendita primo immobile - Acquisto entro l'anno di nuovo immobile destinato ad abitazione principale - Scrittura privata registrata - Sufficienza - Trascrizione - Necessità - Esclusione - Decadenza dall'agevolazione - Esclusione

In tema di benefici cd. prima casa, la tempestiva registrazione della scrittura privata di acquisto di un nuovo immobile destinato ad abitazione principale, entro l'anno dalla rivendita di quello che era stato acquistato con

le tariffe agevolate, conferisce certezza alla data del trasferimento della nuova proprietà, 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.

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

Agevolazioni "prima casa" - Art. 24 del d.l. n. 23 del 2020, conv. con modif. dalla l. n. 40 del 2020 - Sospensione dei termini - Periodo emergenziale (Covid) - Termine triennale per l'ultimazione degli immobili in corso di costruzione da destinarsi ad abitazione non di lusso - Applicabilità - Sussistenza - Fondamento

L'art. 24 del d.l. n. 23 del 2020, conv. con modif. dalla l. n. 40 del 2020 - che ha previsto la sospensione, durante il periodo emergenziale (da Covid-19) dei termini previsti dalla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, nonché del termine previsto dall'articolo 7 della l. n. 448 del 1998 - si applica anche al termine triennale, di natura giurisprudenziale, per l'ultimazione degli immobili in corso di costruzione da destinarsi ad abitazione non di lusso, il quale, in quanto strettamente correlato al termine triennale di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio in ordine alla sussistenza dei requisiti per fruire dei benefici di cui all'art. 76, comma 2, del d.P.R. n. 131 del 1986 - anch'esso sospeso ex art. 67, comma 1, d.l. n. 18 del 2020 - non può essere più breve di quello accordato all'ente impositore per i controlli.

Cassazione, ordinanza 23 febbraio 2025, n. 4735, sez. V

Cessione di terreni edificabili con destinazione agricola - Plusvalenze tassabili ex art. 81 T.U.I.R. - Valore iniziale determinato ex art. 7 l. n. 448 del 2001 - Perizia sul valore asseverata in data successiva all'accertamento notificato - Utilizzabilità - Esclusione - Fondamento

In tema di imposte sui redditi, la determinazione delle plusvalenze, di cui all'art. 81, comma 1, lettere a) e b), del d.P.R. n. 917 del 1986, per i terreni edificabili e con destinazione agricola, a norma dell'art. 7 della l. n. 448 del 2001, non può avvenire assumendo come valore iniziale, in luogo del costo o del valore di acquisto, quello determinato sulla base di una perizia giurata asseverata in data successiva alla notifica dell'avviso di accertamento, poiché contrario alla finalità della norma, volta ad assicurare al contribuente un regime opzionale più favorevole, con riferimento all'anno d'imposta, entro il termine effettivamente previsto dalla norma primaria.

Cassazione, ordinanza 28 febbraio 2025, n. 5370, sez. V

Imposte di registro e ipocatastale in misura fissa ex art. 8, comma 1-bis, del d.l. n. 351 del 2001, conv. con modif. dalla l. n. 410 del 2001 - Contratto di apporto di immobile locato a Fondo gestito da S.G.R. - Locazione registrata successivamente all'avviso di liquidazione ed alla sua impugnazione - Riconoscimento del beneficio - Sanatoria ex tunc - Applicabilità

Nel caso di contratto di apporto di un immobile locato a un fondo gestito da una S.G.R., va riconosciuto il beneficio dell'applicazione delle imposte di registro e ipocatastale in misura fissa a norma dell'art. 8, comma 1-bis, del d.l. n. 351 del 2001 anche se la locazione è stata registrata successivamente non solo all'avviso di liquidazione ma anche all'instaurazione del giudizio promosso contro l'avviso, in quanto la registrazione ha effetti sananti con efficacia ex tunc.

Cassazione, ordinanza 4 marzo 2025, n. 5678, sez. V

Esenzione IVA - Enti con finalità culturali e senza scopo di lucro - Prestazioni "proprie" di carattere non commerciale ed eminentemente educativo e culturale - Esclusività

In tema di esenzione IVA, il beneficio fiscale previsto dall'art. 10, comma 1, n. 22 del d.P.R. n. 633 del 1972, è applicabile agli enti con finalità culturali e senza scopo di lucro, limitatamente alle prestazioni "proprie" di carattere non commerciale e solo eminentemente educativo e culturale.

*** Cassazione, ordinanza 5 marzo 2025, n. 5880, sez. V**

Imposta di registro - Decreto di omologa del concordato fallimentare con intervento di terzo assuntore - Misura proporzionale- Base imponibile

In tema d'imposta di registro, al decreto di omologa del concordato fallimentare, con intervento di terzo assuntore, deve essere applicato il criterio di tassazione correlato all'art. 8, lett. a), della Tariffa, Parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, con commisurazione dell'imposta in misura proporzionale al valore dei beni e dei diritti fallimentari trasferiti e con esclusione, dalla base imponibile, del contestuale accollo dei debiti collegato a detta cessione dei beni fallimentari (Cass. 06/05/2021, n. 11925), e, sempre 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 (Cass. 13/11/2023, n. 31530).

*** Cassazione, ordinanza 14 aprile 2025, n. 9698, sez. V**

Plusvalenze- Cessione terreni lottizzati suscettibili di utilizzazione edificatoria - Art. 68 d.P.R. n. 917/1986

L'art. 68 D.P.R. n. 917/1986, rubricato "Plusvalenze", stabilisce al comma 2 che per i terreni di cui alla lettera a) comma 1 dell'articolo 67, acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere, si assume come prezzo di acquisto il valore normale nel quinto anno anteriore. È solo con riferimento ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 che "il costo d'acquisto è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili". La disciplina applicabile alla fattispecie di cui in giudizio non è quella prevista alla lettera a), comma 1, art. 67 D.P.R. cit., posto che i terreni *de quibus*, anche se al momento dell'acquisto, avevano una destinazione diversa, successivamente - per previsione degli strumenti urbanistici e in forza della stipula della convenzione di lottizzazione - sono divenuti edificabili e tali erano al momento della cessione. La giurisprudenza di questa Corte ha già avuto modo di confermare la interpretazione della norma in commento, chiarendo che "In tema di redditi diversi, la fattispecie relativa alle plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, prevista dall'art. 81 (ora art. 67), lett. b), del TUIR, si pone come regola ad eccezione rispetto a quella contemplata dalla lett. a), della medesima norma, che riguarda esclusivamente le ipotesi in cui il terreno non sia suscettibile di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione" (Cass. n. 17264/2019).