

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 18/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 91 DEL 16 MAGGIO 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

CONDOMINIO

*Cassazione, ordinanza, 19 aprile 2025, n. 10374, sez. II civile

Regolamento condominiale

Il regolamento condominiale contrattuale non è una scrittura privata che debba recare una data e la sottoscrizione dell'autore, ben potendo consistere in una scheda non datata e non sottoscritta dal costruttore, o dall'originario unico proprietario, che l'abbiano predisposto, purché sia accettato dai condomini con l'atto di acquisto dei rispettivi immobili condominiali, che permettono certamente di attribuire al regolamento condominiale contrattuale accettato una data certa anteriore all'atto di acquisto del singolo immobile condominiale.

Cassazione, sentenza, 28 marzo, 2025, n. 8254, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - DELIBERAZIONI - IN GENERE Supercondominio - Assemblea dei rappresentanti dei condominii - Impugnazione delle decisioni - Legittimazione del singolo condomino - Condizioni - Fondamento.

In tema di supercondominio, la decisione assunta dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii, ai sensi dell'art. 67, commi 3 e 4, disp. att. c.c., può essere impugnata da ogni condomino, se il rappresentante sia stato assente, dissentente o astenuto, poiché la sua nomina è obbligatoria con riferimento all'esercizio dei diritti amministrativi in materia di gestione ordinaria delle parti comuni e alla nomina dell'amministratore, mediante manifestazione di voto della volontà unitaria formatasi nel rispettivo condominio, e non anche all'esercizio della tutela processuale; per contro, ove il rappresentante abbia contribuito, con il suo voto favorevole, all'approvazione della decisione assunta dall'assemblea, contravvenendo alla volontà della compagine rappresentata, la tutela dei rispettivi condomini, attenendo a un vizio della delega o a una carenza del potere di rappresentanza, trova attuazione secondo le regole generali sul mandato.

Cassazione, ordinanza, 14 marzo 2025, n. 6819, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - USO DELLA PROPRIETÀ ESCLUSIVA - IN GENERE Vincolo di destinazione in perpetuo ad alloggio del portiere - Immobile in origine di proprietà esclusiva di uno dei condomini - Obbligazione reale tipica - Esclusione - Fattispecie.

Il negozio con cui, successivamente alla costituzione del condominio, si imprime ad un immobile, ab origine di proprietà di uno dei condomini, il vincolo di destinazione in perpetuo ad alloggio del portiere, non è sussumibile nella categoria delle obbligazioni propter rem, difettando il requisito della tipicità, giacché non esiste una disposizione di legge che contempli l'obbligazione reale tipica di concedere in uso perpetuo un bene immobile. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva ravvisato l'esistenza di una *obligatio propter rem* nel vincolo di destinazione perpetua a titolo gratuito del vano adibito ad alloggio del portiere in forza della destinazione concreta a tale scopo, della consapevolezza dell'acquirente e della assenza di corresponsione di alcuna somma, da parte del condominio, al suo dante causa per l'uso del vano stesso ma senza verificare se l'atto di acquisto della proprietà esclusiva del predetto vano contenesse l'espressa menzione della volontà delle parti di mantenere il vincolo di destinazione).

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 22 aprile 2025, n. 10449, sez. II civile**

Certificato di agibilità - Commerciabilità della res - Responsabilità del venditore

In tema di vendita immobiliare, qualora il difetto del rilascio del certificato di agibilità sia riconducibile ad una carenza meramente formale, ossia alla mancata attivazione della pratica amministrativa diretta ad ottenerne il rilascio, e non già a carenze di natura sostanziale, strutturali e funzionali (sanabili o insanabili) – ossia alla mancanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza o inerenti al risparmio energetico –, l'inadempimento imputabile al venditore, ai sensi dell'art. 1477, terzo comma, c.c. – consistente nell'omissione dell'obbligo di rilasciare il relativo documento –, non incide sulla commerciabilità della res (in senso proprio), bensì sulla sola necessità di doverne curare la pratica, con l'esborso dei relativi oneri.

***Cassazione, ordinanza, 22 aprile 2025, n. 10536, sez. III civile**

Patto di famiglia - Atto complesso e inscindibile - Azione revocatoria

In tema di patti di famiglia, l'atto costitutivo può essere oggetto di azione revocatoria ai sensi dell'art. 2901 c.c., purché ne sussistano i presupposti (*eventus damni, scientia damni, ecc.*). Tuttavia, ove un patto di famiglia sia parte di un atto complesso e inscindibile, non è possibile procedere alla revocatoria parziale dello stesso.

Cassazione, ordinanza, 28 marzo 2025, n. 8208, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - SOLIDARIETÀ - PRESCRIZIONE Interruzione della prescrizione - Estensibilità ai condebitori solidali - Criteri - Interruzione per effetto dell'azione giudiziaria e della pendenza del relativo processo - Nei confronti del condebitore solidale rimasto estraneo al giudizio - Estensione - Sussistenza.

La disciplina dell'art. 1310, comma 2, c.c., sull'estensibilità dell'interruzione della prescrizione agli altri condebitori solidali, va completata con la disciplina degli effetti della durata dell'interruzione contenuta nell'art. 2945 c.c., con la conseguenza che l'azione giudiziaria e la pendenza del relativo processo determinano l'interruzione permanente della prescrizione anche nei confronti del condebitore rimasto estraneo al giudizio.

Cassazione, ordinanza, 22 marzo 2025, n. 7677, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - OBBLIGAZIONI PECUNIARIE - INTERESSI - SAGGIO DEGLI INTERESSI Interessi ex art. 1284, comma 4, c.c. - Applicabilità alle obbligazioni restitutorie derivanti da indebito oggettivo - Sussistenza - Fondamento.

Il saggio d'interessi previsto dall'art. 1284, comma 4, c.c. non è applicabile alle sole obbligazioni di fonte contrattuale, ma anche a quelle nascenti da fatto illecito o da altro fatto o atto idoneo a produrle e, quindi, anche a quelle restitutorie derivanti da nullità contrattuale, valendo la clausola di salvezza iniziale - che rimette alle parti la possibilità di determinarne la misura - a escludere il carattere imperativo e inderogabile della disposizione, ma non a delimitarne il campo d'applicazione.

Cassazione, ordinanza, 14 marzo 2025, n. 6814, sez. II civile

VENDITA - SINGOLE SPECIE DI VENDITA - DI COSA ALTRUI - PARZIALMENTE Risoluzione del contratto - Consapevolezza dell'altruïtà della cosa - Inammissibilità.

Nel caso di vendita di cosa parzialmente altrui, il compratore può chiedere la risoluzione del contratto solo se, quando lo ha concluso, ignorava che la cosa non era di proprietà del venditore e possa ritenersi, secondo le circostanze, che non avrebbe acquistato il bene senza quella parte di cui è divenuto proprietario; pertanto, in mancanza dell'una o dell'altra delle predette condizioni, il compratore può solo chiedere la riduzione del prezzo ai sensi dell'art. 1480 c.c.

Cassazione, ordinanza, 13 marzo 2025, n. 6648, sez. I civile

PROCEDIMENTO CIVILE - CAPACITÀ PROCESSUALE - CURATORE SPECIALE Separazione consensuale - Trasferimento immobiliare in esecuzione degli accordi - Azione revocatoria del terzo creditore - Conflitto di interessi tra genitori e figli minori - Nomina del curatore speciale - Esclusione - Ragioni.

Nel giudizio avente ad oggetto l'azione revocatoria proposta dal terzo creditore, per far dichiarare l'inefficacia nei suoi confronti dell'atto di trasferimento immobiliare, concluso in esecuzione degli accordi assunti dai coniugi in sede di separazione consensuale, non è necessaria la nomina del curatore speciale per rappresentare i figli minori, acquirenti del bene, poiché la controversia non mira a mettere in discussione il perfezionamento *inter partes* del negozio di trasferimento, ma a tutelare la garanzia patrimoniale generica del creditore, in relazione al quale genitori e figli hanno la medesima posizione processuale, non trovandosi in conflitto di interessi tra loro.

EDILIZIA E URBANISTICA

***Cassazione, ordinanza, 25 aprile 2025, n. 10933, Sezioni Unite civili**

Abuso edilizio - Ipoteca - Trascrizione atto di accertamento

L'art. 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione di demolire, è incostituzionale. La confisca edilizia non può estinguere automaticamente il diritto di ipoteca del creditore non responsabile dell'abuso.

***Consiglio di Stato, sentenza, 24 aprile 2025, n. 3550, sez. VII**

Condono edilizio - vincoli

Ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del D.L. n. 269 del 30 settembre 2003, convertito con modificazioni dalla L. n. 326 del 24 novembre 2003(cd. 'terzo condono'), le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte

a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni - e cioè che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - siano opere minori senza aumento di volume e superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria). Pertanto, un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo paesaggistico non può essere sanato

***Consiglio di Stato, sentenza, 23 aprile 2025, n. 3508, sez. VII**

Opere amovibili

In ambito edilizio il criterio funzionale è quello che, comunque e sempre, deve essere privilegiato al fine di esperire il test relativo alla precarietà, o alla stabilità, della struttura oggetto di controversia. Ne consegue che la costruzione di un'opera destinata a soddisfare esigenze non temporanee richiede il rilascio del titolo edilizio seppure la stessa sia stata realizzata con materiali facilmente amovibili.

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

Cassazione, ordinanza, 25 marzo 2025, n. 7947, sez. I civile

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E D'URGENZA (OPERE DI BONIFICA E LAVORI PER LA RICOSTRUZIONE DI OO.PP.) - RISARCIMENTO DEL DANNO Delega per l'espropriazione ad altro ente - Occupazione appropriativa - Responsabilità del delegato - Sussistenza - Fondamento.

L'ente espropriante resta pur sempre "dominus" della procedura anche ove ricorra all'istituto della delega (art. 60 della l. n. 865 del 1971) ed è perciò responsabile dell'operato del delegato (nella specie, l'A.T.E.R.P.), poiché la legge dispone che l'espropriazione si svolge non soltanto "in nome e per conto" del delegante, ma anche "d'intesa" con quest'ultimo, che conserva ogni potere di controllo e di stimolo, il cui mancato esercizio è fonte di corresponsabilità con il delegato per i danni da questi materialmente arrecati, senza che assuma rilievo - qualora sia, comunque, avvenuta la radicale trasformazione del fondo in difetto di tempestiva emanazione del decreto di esproprio - la natura del negozio intercorso tra delegante e delegato; ne consegue che, in ipotesi di occupazione appropriativa, dell'illecito risponde sempre e comunque l'ente che ha posto in essere le attività materiali, di apprensione del bene e di esecuzione dell'opera pubblica, non potendo però escludersi la responsabilità concorrente e solidale del delegante, da valutare sulla base della rilevanza causale delle singole condotte.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza, 30 marzo 2025, n. 8384, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - EFFETTI - SUGLI ATTI PREGIUDIZIEVOLI AI CREDITORI (RAPPORTI CON L'AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA) - AZIONE REVOCATORIA FALLIMENTARE - IN GENERE Amministrazione straordinaria - Azione revocatoria ex artt. 67 l.fall. e 49 del d.lgs. n. 270 del 1999 - Prescrizione - Termine ex art. 2903 c.c. - Art. 69-bis l.fall. - Applicabilità - Esclusione - Fondamento.

In tema di amministrazione straordinaria, l'azione revocatoria prevista dal combinato disposto degli artt. 67 l.fall. e 49 del d.lgs. n. 270 del 1999 si prescrive nel termine di cinque anni stabilito dall'art. 2903 c.c., con decorrenza dal momento in cui il programma di cessione dei beni aziendali è stato approvato, poiché il cit. art. 49 non fa alcun rinvio ai termini per promuovere tali azioni così come previsti dalla norma sopravvenuta di cui all'art. 69-bis, comma 1, l.fall., che non trova pertanto applicazione, neppure in via analogica, in quanto norma speciale.

Cassazione, ordinanza, 22 marzo 2025, n. 7642, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - FALLIMENTO - APERTURA (DICHIARAZIONE) DI FALLIMENTO - IMPRESE SOGGETTE - IN GENERE Requisiti di non fallibilità - Documenti utilizzabili - Scritture contabili - Altri documenti - Sussistenza - Fattispecie.

Ai fini della verifica di sussistenza dei requisiti di non fallibilità, ciò che conta è la rappresentazione storica dei fatti e dei dati economici e patrimoniali dell'impresa medesima, comunque questa sia raggiungibile, con la conseguente possibilità di avvalersi dell'intero arco documentale costituito dalle scritture contabili provenienti dalla medesima impresa del cui fallimento si discute (ivi compresa pure la c.d. corrispondenza d'impresa di cui all'art. 2220 c.c.), come pure di qualunque altra documentazione, formata da terzi o dalla parte stessa, che possa nel concreto risultare utile. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione che aveva considerato ai fini del superamento del limite di indebitamento complessivo, l'entità del tributo portato da due avvisi di accertamento, divenuti definitivi prima della data di fallimento, ancorché non registrati nella contabilità della società).

PROPRIETÀ

Cassazione, ordinanza, 14 marzo 2025, n. 6876, sez. II civile

PROPRIETÀ - ACQUISTO - A TITOLO ORIGINARIO - ACCESIONE - ESCLUSIONE - OCCUPAZIONE DI PORZIONE DI FONDO ATTIGUO - IN GENERE Occupazione di suolo altrui perpetrata da privato - Illecito istantaneo ad effetti permanenti - Conseguenze - Prescrizione dei conseguenti diritti patrimoniali - Decorrenza.

L'occupazione del suolo altrui, perpetrata da un soggetto privato ai danni di un confinante, integra un illecito istantaneo ad effetti permanenti, sicché la prescrizione dei conseguenti diritti a contenuto patrimoniale, previsti dall'art. 938 c.c. ed aventi natura indennitaria e funzione riequilibratrice, soggiace all'ordinario termine decennale, che decorre dal momento in cui l'occupazione viene perpetrata in modo definitivo e, pertanto, dalla data in cui l'edificio che insiste parzialmente sul suolo altrui è stato ultimato.

PROVA CIVILE

Cassazione, ordinanza, 28 marzo 2025, n. 8190, sez. III civile

PROVA CIVILE - DOCUMENTALE (PROVA) - SCRITTURA PRIVATA - VERIFICAZIONE - DISCONOSCIMENTO Onere del disconoscimento della scrittura privata - Presupposto - Provenienza del documento dalla parte contro la quale è prodotto - Necessità - Provenienza dal rappresentante organico o munito di procura - Inclusione - Fattispecie.

Il disconoscimento della scrittura privata ha come suo presupposto la provenienza del documento dalla stessa parte contro la quale è prodotto o, trattandosi di un ente pubblico, da un soggetto che la rappresenta in ragione del rapporto organico in base al quale può impegnare la responsabilità dell'ente, senza che al disconoscimento medesimo debba prestare adesione o conferma il soggetto persona fisica che nello stesso ente si immedesima quale suo organo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva escluso che un telefax costituisse prova adeguata del credito, in quanto disconosciuto dall'organo preposto all'espressione della volontà dell'ente pubblico, non essendo necessario il disconoscimento da parte della stessa persona fisica che rappresentava l'ente).

SOCIETÀ

Cassazione, sentenza, 13 marzo 2025, n. 6675, sez. I civile

SOCIETÀ - FUSIONE - IN GENERE Scissione di società - Procedimento - Stipulazione dell'atto di scissione - Effetti

civistici - Acquisizione - Iscrizione nel registro delle imprese - Decorrenza - Conseguenze sull'applicazione del d.lgs. n. 6 del 2003 - Fattispecie.

In tema di operazioni straordinarie, la scissione societaria si perfeziona attraverso un procedimento complesso, che si avvia con la redazione e pubblicità del progetto, prosegue con la deliberazione della scissione e termina con la stipulazione del relativo atto, sottoscritto dal legale rappresentante, e solo da quest'ultimo momento l'operazione acquisisce effetti civilistici, decorrenti dall'iscrizione nel registro delle imprese, che, ove avvenga in data successiva all'entrata in vigore della riforma di cui al d.lgs. n. 6 del 2003, determina l'applicazione del nuovo art. 2506-bis c.c. in tema di responsabilità della società beneficiaria. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva ritenuto non abusiva la scelta di differire gli effetti della scissione, stipulando l'atto in una data tale da poter fruire della nuova disciplina più favorevole, poiché ciò corrispondeva ad una legittima opzione dell'autonomia privata).

SUCCESSIONI

Cassazione, sentenza, 14 aprile 2025, n. 9763, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - FORMA DEI TESTAMENTI - TESTAMENTO PER ATTO NOTARILE - PUBBLICO - IN GENERE Testamento Pubblico - Mancata indicazione del locus loci - Nullità - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.

Nel testamento pubblico la mancata indicazione del locus loci, inteso come indirizzo completo del luogo in cui è stato redatto, prevista dalla legge notarile, non ne determina la nullità, trattandosi di sanzione che tale legge limita alla mancata indicazione del Comune, e perché, avendo il codice civile attenuato, rispetto ad essa, le sanzioni in materia di invalidità formali del testamento, non è ragionevole che tale omissione debba avere, nel testamento, conseguenze più gravi rispetto agli altri atti notarili in genere.

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 5 marzo 2025, n. 5875, sez. V

Decreto ingiuntivo - Presupposto della imposta di registro - Natura esecutiva - Sufficienza - Apposizione della formula esecutiva - Esclusione - Accordo stragiudiziale tra privati - Art. 37, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986 - Irrilevanza

Il presupposto dell'imposta di registro applicabile al decreto ingiuntivo è costituito dalla sua natura esecutiva, non essendo necessaria l'apposizione della "formula esecutiva", con la quale si intraprende l'esecuzione in concreto, e non può assumere alcuna rilevanza l'accordo stragiudiziale intervenuto dopo il decreto ingiuntivo, posto a giustificazione della non esecutività, quando non ne è parte l'Amministrazione dello Stato, ai sensi del chiaro tenore letterale dell'art. 37, comma 1, d.P.R. 131 del 1986, diretto ad impedire indebite sottrazioni all'obbligazione tributaria.

Cassazione, ordinanza 5 marzo 2025, n. 5879, sez. V

Imposta di registro su atti giudiziari - Parte vittoriosa ammessa al patrocinio dello Stato - Mancata richiesta di registrazione - Registrazione d'ufficio a debito - Conseguenze

In tema di imposta di registro su atti giudiziari, la parte vittoriosa ammessa al beneficio del patrocinio dello Stato, in mancanza di richiesta di registrazione del provvedimento giudiziario - che comporta l'onere del cancelliere di disporne la registrazione di ufficio a debito, ex art. 10, c. 1, lett. c), del d.P.R. n. 131 del 1986 - non può ritenersi onerata dal pagamento dell'imposta, gravando interamente sulla parte soccombente.

Cassazione, ordinanza 5 marzo 2025, n. 5882, sez. V

Omologazione del concordato fallimentare con terzo assuntore - Decreto di trasferimento dei beni del giudice delegato - Assoggettamento ad imposta di registro - Esclusione - Fondamento

In tema di imposta di registro, il decreto di trasferimento dei beni, emesso dal giudice delegato in esecuzione del decreto di omologazione del concordato fallimentare con terzo assuntore, non è assoggettabile ad imposizione, poiché il trasferimento di ricchezza si produce immediatamente con il decreto di omologazione, al quale va applicata l'imposta.

Cassazione, ordinanza 7 marzo 2025, n. 6157, sez. V

Imposta di registro - Atto di divisione - Calcolo della base imponibile - Massa comune - Art. 34, comma 1, d.P.R. n. 131 del 1986 - Comunione ereditaria e comunione ordinaria - Differenze - Masse plurime - Art. 34, comma 4, d.P.R. n. 131 del 1986 - Comunione tra gli stessi soggetti se ultimo acquisto di quote deriva da successione a causa di morte - Unicità di comunione pur in presenza di titoli diversi - Conseguenze

In tema di imposta di registro dovuta sugli atti di divisione ereditaria, ai fini del calcolo della base imponibile, il comma 1 dell'art. 34 del d.P.R. n. 131 del 1986 detta i criteri per determinare la c.d. massa comune, distinguendo tra comunione ereditaria e comunione ordinaria in base al nesso tra l'oggetto della comunione e il titolo da cui esso deriva: nella comunione ereditaria, la massa dividenda è costituita dal valore, riferito alla data della divisione, dell'asse ereditario netto, nella comunione ordinaria, la massa comune è costituita dai beni risultanti dal precedente atto che abbia scontato l'imposta dei trasferimenti. Il successivo comma 4 disciplina il diverso fenomeno delle c.d. masse plurime, disponendo che le comunioni tra gli stessi soggetti, che trovano origine in titoli diversi, sono considerate come una sola comunione nel caso in cui l'ultimo acquisto di quote sia avvenuto per successione *mortis causa*, cosicché, in tale predetta ipotesi, ai fini dell'imposta di registro, la divisione, sebbene relativa a masse plurime, è considerata come riferibile a una sola massa.

Cassazione, ordinanza 7 marzo 2025, n. 6160, sez. V

Agevolazioni per l'acquisto della cd. prima casa - Nozione di pertinenza dell'immobile - Classificazione catastale dell'area - Irrilevanza - Rapporto di complementarietà funzionale - Rilevanza - Natura durevole della destinazione

In tema di imposta di registro, ai fini del riconoscimento delle agevolazioni tributarie per acquisto della "prima casa" alle pertinenze dell'immobile destinato ad abitazione principale, il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, da intendersi necessariamente in modo stabile e duraturo, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area, che ha esclusivo rilievo formale.

Cassazione, ordinanza 7 marzo 2025, n. 6161, sez. V

Imposta di registro - Agevolazioni per l'acquisto della cd. prima casa - Presupposto - Non titolarità di altra casa di abitazione nel medesimo Comune - Esecuzione forzata ex art. 2932 c.c. - Rilevanza anche nel caso in cui il trasferimento sia subordinato al pagamento del prezzo - Conseguenze

Il presupposto del beneficio cd. prima casa, costituito dalla mancata titolarità di altri diritti reali su immobili siti nello stesso Comune in cui è situato l'immobile da acquistare, viene meno in caso di trasferimento di proprietà prodotto dal passaggio in giudicato della sentenza ex art. 2932 c.c., anche se l'effetto traslativo è subordinato al pagamento del prezzo o del saldo prezzo, poiché tale pagamento non si atteggi quale evento futuro ed incerto, bensì quale elemento essenziale intrinseco atto a ripristinare la corrispettività del contratto; ne consegue che è legittima la revoca del beneficio concesso in relazione ad altra proprietà immobiliare, sita nel medesimo comune ed acquisita dopo il passaggio in giudicato della sentenza, venendo così meno le condizioni necessarie per il suo riconoscimento ex art. 69, comma 3, della l. n. 342 del 2000 e dall'art. 1 della tariffa

allegata al d.P.R. n. 131 del 1986.

Cassazione, ordinanza 7 marzo 2025, n. 6172, sez. V

Agevolazioni tributarie - Imprenditore agricolo professionale - Società agricole - Qualifica IAP - Condizioni - Limitazione di cui all'art. 1, comma 3 bis, d.lgs. n. 99 del 2004 - Ambito di applicazione - Riferibilità alle sole società di capitali - Fondamento

Le agevolazioni tributarie dell'imprenditore agricolo professionale (cd. IAP) si estendono alle società agricole, purché ricorrono le condizioni previste dall'art. 1, comma 3, d.lgs. n. 99 del 2004; pertanto, la limitazione di cui al comma 3-bis, quale deroga alla rilevanza delle attività dell'amministratore per la qualifica di IAP, al fine di contrastare il fenomeno abusivo del cd. IAP "itinerante" (ove un soggetto IAP assume il ruolo di amministratore di più società), si applica solo alle società di capitali e non anche a quelle di persone, giacché per queste ultime la responsabilità solidale e illimitata del socio IAP per le obbligazioni sociali è idonea ad arginare tale abuso.

Cassazione, ordinanza 7 marzo 2025, n. 6178, sez. V

Agevolazione ex art. 2, comma 4-bis, del d.l. n. 194 del 2009, conv. con modif., dalla l. n. 25 del 2010 - Ambito di applicazione - Terreni e relative pertinenze - Nozione di pertinenza - Art. 817 c.c. - Applicazione

In tema di agevolazione per la piccola proprietà contadina, prevista ex art. 2, comma 4-bis, d.l. n. 194 del 2009, la nozione di pertinenza si fonda sui presupposti di cui all'art. 817 c.c., desumibili da concreti segni esteriori dimostrativi della volontà del proprietario del bene principale e consistenti nel fatto oggettivo che il bene accessorio sia effettivamente posto a servizio (o ad ornamento) del primo.

Cassazione, ordinanza 10 marzo 2025, n. 6365, sez. V

Imposta di registro su atti giudiziari - Pagamento per ciascun atto - Atti aventi il medesimo oggetto emessi tra le stesse parti - Irrilevanza - Fondamento - Fattispecie

In tema di imposta di registro, in caso di pluralità di provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ciascuno di essi è soggetto autonomamente ad imposizione, senza che possa attribuirsi rilevanza alla circostanza che si riferiscono al medesimo oggetto ed alle stesse parti, in quanto il tributo non è volto a colpire il trasferimento di ricchezza, ma inerisce direttamente all'atto, preso in considerazione in funzione degli effetti giuridici ed economici che è destinato a produrre.(Nella specie, in applicazione del principio, la S.C. ha confermato la decisione impugnata che aveva ritenuto insussistente una duplicazione d'imposta nell'ipotesi di due diverse registrazioni di distinti provvedimenti giudiziari, l'uno avente ad oggetto il lodo arbitrale e l'altro il decreto ingiuntivo relativo al pagamento della somma di cui al lodo e delle ulteriori somme per spese e rimborso dell'imposta di registro).

Cassazione, ordinanza 10 marzo 2025, n. 6371, sez. V

Imposta di registro - Tariffa applicabile - Trasferimento di diritti reali e trasferimento di altri beni e diritti - Art. 8, lettera A, della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 - Criterio variabile secondo la natura dei beni trasferiti - Art. 8, lettera B, della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 - Criterio secco del 3%

In tema di imposta di registro, la tariffa di cui all'art. 8, lettera A, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 è applicabile, relativamente a beni immobili o unità di diporto, sia ai casi di trasferimento di diritti reali sia a quelli di trasferimento di altri beni e diritti; con la conseguenza che anche in quest'ultimo caso la tassazione è pari alle "stesse imposte stabilite per i corrispondenti atti" ed è, quindi, applicata secondo la natura dei beni trasferiti (nel caso di specie l'aliquota prevista dall'art. 6, parte prima, della tariffa allegata al citato d.P.R., ossia

lo 0,5, trattandosi di crediti), diversamente da quanto previsto dalla lettera B - concernente le ipotesi di condanna al pagamento di somme o valori, ad altre prestazioni o alla consegna di beni di qualsiasi natura -, che applica un criterio c.d. secco, ossia il 3%.

Cassazione, ordinanza 13 marzo 2025, n.6665, sez. V

Rimborso dell'imposta pagata - Equiparazione della transazione stragiudiziale alla sentenza di riforma passata in giudicato - Partecipazione dell'Amministrazione statale - Necessità - Fondamento - Fattispecie

In tema d'imposta di registro, ai fini del rimborso dell'importo pagato sugli atti che definiscono, anche parzialmente, il giudizio civile, ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 131 del 1986, non può essere equiparata alla sentenza di riforma passata in giudicato la transazione stragiudiziale di cui non sia parte l'Amministrazione dello Stato, attesa la necessità d'impedire indebite sottrazioni all'obbligazione tributaria.(Nella specie, la S.C. ha escluso che il diritto alla restituzione dell'imposta, versata in relazione alla sentenza di primo grado che ha disposto il trasferimento di immobili, consegua alla cessazione della materia del contendere dichiarata in sede di appello in virtù di accordo transattivo che ha posto fine alla contesa).

Imposta di registro - Art. 38 del d.P.R. n. 131 del 1986 - Previsione - Tassatività - Ulteriori ipotesi di inefficacia dell'atto - Applicabilità - Esclusione - Fattispecie

In tema d'imposta di registro, l'applicazione dell'art. 38 del d.P.R. n. 131 del 1986, che prevede la restituzione dell'imposta per la parte eccedente la misura fissa nel caso di nullità o annullamento dell'atto per causa non imputabile alle parti, è limitata, in considerazione del dato letterale e della sua "ratio", alle sole ipotesi di nullità o annullamento dell'atto per patologie ascrivibili a vizi esistenti "ab origine", e con esclusione di quelli sopravvenuti o relativi ad inefficacia contrattuale derivante da altre e diverse ragioni.(Nella specie, la S.C. ha escluso che il diritto alla restituzione dell'imposta, versata in relazione alla sentenza di primo grado che ha disposto il trasferimento di immobili, consegua alla cessazione della materia del contendere dichiarata in sede di appello in virtù di accordo transattivo che ha posto fine alla contesa).

Cassazione, sentenza 26 marzo 2025, n. 7996, sez. V

Imposta di registro - Concessione di beni demaniali - Equiparazione alla locazione di immobili urbani - Esclusione - Limiti - Conseguenze - Fattispecie

In tema di imposta di registro, prima dell'entrata in vigore della norma di parificazione di cui all'art. 3, comma 16, del d.l. n. 95 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 135 del 2012, il godimento di beni demaniali oggetto di concessione amministrativa non era equiparabile, ai fini dell'applicazione del regime di tutela privatistica del conduttore dettato dall'art. 17, comma 3, del d.P.R. n. 131 del 1986, alle locazioni di immobili urbani. (Principio applicato alla concessione di un'area del demanio portuale sessantennale, con riferimento alla quale l'Agenzia delle entrate aveva recuperato l'imposta di registro in proporzione ai canoni dovuti per tutta la durata della convenzione).

Cassazione, ordinanza 27 marzo 2025, n. 8131, sez. V

Imposta ipotecaria e catastale - Successione ereditaria di fabbricati - Disciplina applicabile - Momento rilevante - Individuazione - Conseguenze

In tema di imposte catastali e ipotecarie, il momento impositivo rilevante per l'individuazione della disciplina applicabile in caso di successione ereditaria avente ad oggetto fabbricati e la verifica della possibilità di usufruire dell'agevolazione prima casa, non va individuato nella data di apertura della successione, ma in quella di esecuzione delle relative formalità, con la conseguenza che la misura dell'imposta è determinata sulla base delle norme a questa data vigenti.

Cassazione, ordinanza 27 marzo 2025, n.8141, sez. V

Agevolazioni prima casa - Difetto di atto pubblico di compravendita - Dichiarazioni di cui all'art. 1, nota II bis, della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 - Modalità

In tema di agevolazioni per l'acquisto della prima casa di abitazione, le dichiarazioni prescritte dall'art. 1, nota II bis, della tariffa prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, possono essere rese, laddove difetti un atto pubblico di compravendita, come nel caso di acquisto per effetto di sentenza costitutiva di un diritto reale di uso degli spazi destinati a parcheggio in favore degli acquirenti delle unità abitative, entro la richiesta di registrazione della sentenza stessa.

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 27 febbraio 2025, causa C-85/24, sez. I**

CONTRATTI DI CREDITO AI CONSUMATORI RELATIVI A BENI IMMOBILI RESIDENZIALI- Direttiva UE 2014/17 - Articolo 13 paragrafo 1 lettera g) - Informazioni generali su prodotti di credito per l'edilizia abitativa

Pronunciandosi su un caso austriaco, i giudici di Lussemburgo hanno stabilito che un creditore che, ai fini della concessione del finanziamento per la costruzione di un bene immobile, proponga dei contratti di credito, siano essi garantiti o meno da un'ipoteca e a tassi di interessi fissi, variabili o aventi fasi alterne a tasso di interesse fisso e variabile, è tenuto a fornire, nelle informazioni generali di presentazione, un solo esempio dei crediti che offre e non tanti quante sono le opzioni di credito purché tale unico esempio sia sufficientemente rappresentativo.