

[Home](#) [Settore Studi](#) [Giurisprudenza](#) [Rassegna](#)

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 23/2025

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 115 DEL 20 GIUGNO 2025

A CURA DI:

FEDERICA TRESKA - Ettore William Di Mauro: DIRITTO CIVILE E PUBBLICO

DEBORA FASANO: DIRITTO TRIBUTARIO

GRETA CECCARINI: DIRITTO EUROPEO E INTERNAZIONALE

*N.B. Le massime contraddistinte dall'asterisco \* sono state predisposte dal redattore verificando il testo integrale della decisione; le altre sono massime ufficiali tratte dal CED della Corte di Cassazione.*

### I. Diritto civile e pubblico

#### CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

##### Cassazione, ordinanza, 14 maggio 2025, n. 12943, sez. III civile

*PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - OBBLIGAZIONI - ARRICCHIMENTO SENZA CAUSA Enti locali - Impegno di spesa attivato dal funzionario in violazione dello schema procedimentale - Conseguenze - Rapporto obbligatorio diretto con il funzionario inadempiente - Esperibilità dell'azione di ingiustificato arricchimento nei confronti dell'ente locale - Esclusione - Riconoscimento del debito fuori bilancio - Presupposti.*

In tema di assunzione di obbligazioni da parte degli enti locali, qualora le obbligazioni contratte non rientrino nello schema procedimentale di spesa, insorge un rapporto obbligatorio direttamente con l'amministratore o il funzionario che abbia consentito la prestazione, sicché resta esclusa, per difetto del requisito della sussidiarietà, l'azione di indebito arricchimento nei confronti dell'ente, il quale può, comunque, riconoscere a posteriori il debito fuori bilancio, ai sensi dell'art. 194 del d.lgs. n. 267 del 2000, con apposita deliberazione dell'organo competente, che riconosca l'utilità dell'arricchimento, non bastando, a tal fine, il mero comportamento degli organi rappresentativi, in quanto insufficiente ad esprimere un apprezzamento di carattere generale sulla conciliabilità dei relativi oneri con gli indirizzi di fondo della gestione economico-finanziaria dell'ente e con le scelte amministrative compiute.

##### Cassazione, ordinanza, 30 aprile 2025, n. 11337, sez. III civile

*OBBLIGAZIONI IN GENERE - NASCENTI DALLA LEGGE - INGIUSTIFICATO ARRICCHIMENTO (SENZA CAUSA) - IN GENERE Presupposti - Prestazioni di un convivente "more uxorio" nei confronti dell'altro - Azione ex art. 2041 c.c. - Ammissibilità - Limiti - Fattispecie.*

L'azione generale di arricchimento ha come presupposto la locupletazione di un soggetto a danno dell'altro avvenuta senza giusta causa, sicché non è dato invocare la mancanza o l'ingiustizia della causa qualora l'arricchimento sia conseguenza di un contratto, di un impoverimento remunerato, di un atto di liberalità o dell'adempimento di un'obbligazione naturale; pertanto, è possibile configurare l'ingiustizia dell'arricchimento

da parte di un convivente "more uxorio" nei confronti dell'altro in presenza di prestazioni a vantaggio del primo esulanti dal mero adempimento delle obbligazioni nascenti dal rapporto di convivenza - il cui contenuto va parametrato sulle condizioni sociali e patrimoniali dei componenti della famiglia di fatto - e travalica i limiti di proporzionalità e di adeguatezza. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che, con accertamento di fatto non sindacabile in sede di legittimità, aveva ritenuto che le somme versate all'ex convivente per il pagamento del mutuo relativo alla casa in cui i due avevano coabitato, in quanto corrispondenti a quanto notoriamente sarebbe stato speso a titolo di canone di locazione per un immobile, fosse proporzionato e, come tale, da ricondursi ad una forma di collaborazione e di assistenza morale e materiale doverosa nell'ambito di un consolidato rapporto affettivo).

#### **Cassazione, ordinanza, 25 aprile 2025, n. 10929, sez. III civile**

*RESPONSABILITA' PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA); RAPPORTI CON LA SIMULAZIONE - AMBITO OGGETTIVO Conferimento di beni in società - Nuova disciplina dell'art. 2332 c.c. - Azione revocatoria - Ammissibilità - Fondamento.*

È ammissibile l'azione revocatoria di un negozio di conferimento di beni in società, perché non riguarda la validità del contratto costitutivo della società e, quindi, non interferisce col disposto dell'art. 2332 c.c. (anche nella formulazione successiva alla riforma apportata dal d.lgs. n. 6 del 2003), concernente la nullità del negozio societario e non i vizi della singola partecipazione, regolati dalle norme generali, e perché non intacca il principio di separazione del patrimonio societario da quello dei soci (dato che il bene oggetto di revocatoria non rientra nel patrimonio del debitore se il conferimento è dichiarato inefficace nei confronti del suo creditore), né incide sulla disciplina della trascrizione, la quale tutela gli aventi causa dell'acquirente diretto e non la società che riceve il conferimento. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto irrilevante che l'atto di conferimento costituisse atto esecutivo di una delibera di aumento di capitale, da ritenersi comunque atto presupposto rispetto alla vicenda traslativa, in quanto per effetto di essa nel patrimonio del conferente si sostituisce al bene - nel caso un immobile - un semplice titolo partecipativo ad un capitale di rischio).

#### **Cassazione, ordinanza, 22 aprile 2025, n. 10545, sez. III civile**

*FAMIGLIA - MATRIMONIO - SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI - CONSENSUALE Trasferimento immobiliare in attuazione degli accordi di separazione consensuale - Azione revocatoria - Ammissibilità - Fondamento - Omologazione dell'accordo e funzione solutoria degli obblighi di mantenimento - Rilevanza ostativa - Esclusione - Ragioni.*

L'atto di trasferimento immobiliare, effettuato da un coniuge in favore dell'altro in ottemperanza agli accordi assunti in sede di separazione consensuale omologata, è assoggettabile ad azione revocatoria ordinaria, non ostandovi né l'avvenuta omologazione dell'accordo, a cui resta estranea la funzione di tutela dei terzi creditori e che, comunque, lascia inalterata la natura negoziale della pattuizione, né la funzione solutoria dell'obbligo di mantenimento gravante sul coniuge onerato, venendo in contestazione non già la sussistenza dell'obbligo in sé, di fonte legale, ma le concrete modalità di assolvimento del medesimo, convenzionalmente stabilite dalle parti.

#### **Cassazione, sentenza, 18 aprile 2025, n. 10261, sez. III civile**

*RESPONSABILITA' PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA); RAPPORTI CON LA SIMULAZIONE - CONDIZIONI E PRESUPPOSTI (ESISTENZA DEL CREDITO, "EVENTUS DAMNI, CONSILIIUM FRAUDIS ET SCIENTIA DAMNI") Revocatoria di atto di retrocessione conseguente a simulata alienazione - Conflitto tra creditore revocante e simulato alienante retroceduto - Risoluzione - Priorità della trascrizione delle domande - Conseguenze.*

Nel caso di domanda di revocatoria di un atto di retrocessione conseguente a una simulata alienazione, il conflitto tra creditore revocante e simulato alienante nonché apparente retroceduto dev'essere regolato in ragione dell'effetto prenotativo della trascrizione, se eseguita, delle domande ex art. 2901 c.c. e di simulazione, con la conseguenza che, in presenza della prioritaria trascrizione della prima, la simulazione resta inopponibile al creditore vittorioso.

### **Cassazione, ordinanza, 13 aprile 2025, n. 9673, sez. III civile**

*FIDEIUSSIONE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) Contratto di fideiussione - Termine di efficacia della garanzia - Termine di decadenza per far valere la garanzia stessa - Distinzione - Criteri - Fattispecie.*

Nel contratto di fideiussione il termine di efficacia del contratto si distingue da quello di decadenza dai diritti dallo stesso derivanti, in quanto il primo indica il momento entro cui deve verificarsi l'inadempimento per essere coperto dalla garanzia, mentre il secondo individua il tempo entro il quale il creditore, una volta rimasto inadempiente il debitore, deve attivarsi per far valere il diritto nei confronti del garante, pena la sua perdita. (In applicazione di tale principio, la S.C., in riferimento ad una fideiussione prestata a garanzia della stipula di un contratto definitivo, fino alla sottoscrizione del rogito notarile e comunque non oltre una certa data, ha cassato con rinvio la sentenza impugnata che aveva qualificato tale termine come di decadenza, anziché di efficacia).

## **EDILIZIA E URBANISTICA**

### **Consiglio di Stato, sentenza 20 maggio 2025, n. 4298, sez. VII**

#### *Pertinenze*

In ambito edilizio il vincolo pertinenziale è riconoscibile soltanto a opere di modestissima entità e accessorie rispetto a quella principale, quali i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici "et similia", ma non anche a opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto a quella considerata principale e non siano coesenziali alla stessa.

### **Cassazione, ordinanza, 23 aprile 2025, n. 10731, sez. III civile**

*EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - ASSEGNAZIONE - DISPOSIZIONE DELL'ALLOGGIO - LOCAZIONE Alloggio di edilizia residenziale pubblica - Box pertinenziale - Applicabilità della disciplina relativa al diritto di riscatto previsto dagli artt. 2 e 3 della l. n. 60 del 1963 - Tutelabilità ex art. 2932 c.c. - Esclusione - Fondamento.*

In tema di edilizia residenziale pubblica, la disciplina relativa al diritto di riscatto, previsto dagli artt. 2 e 3 della l. n. 60 del 1963, che attribuisce al conduttore il diritto, suscettibile di esecuzione forzata in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 c.c., di convertire il contratto di locazione in compravendita, concerne solo gli alloggi e non può essere esteso alle autorimesse pertinenziali, rispetto alle quali non sussiste alcuna finalità di carattere sociale, tale da giustificare un trattamento speciale e privilegiato, nella prospettiva tracciata dall'art. 47 Cost. di favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione.

## **ESECUZIONE FORZATA**

### **Cassazione, sentenza, 1 maggio 2025, n. 11481, sez. III civile**

*ESECUZIONE FORZATA - BENI INDIVISI Espropriazione forzata di un bene in comunione legale - Notifica dell'atto di pignoramento al coniuge non debitore - Natura - Atto strutturato come un pignoramento - Conseguenze.*

In tema di espropriazione forzata di un bene in comunione legale promossa dal creditore particolare di uno dei coniugi, la notifica dell'atto di pignoramento al coniuge non debitore ha natura di mera denunciatio (equiparabile, quanto agli effetti, all'avviso ex art. 599 c.p.c.) dell'avvenuta sottoposizione a vincolo del bene in contitolarità; qualora, tuttavia, detto atto sia in concreto strutturato come un pignoramento (rechi cioè l'ingiunzione ad astenersi, gli avvisi e gli avvertimenti previsti dall'art. 492 c.p.c.), il coniuge non debitore assume le vesti di esecutato, sicché è legittimo l'intervento nella procedura di suoi creditori personali e il concorso di questi nella distribuzione della quota del ricavato di spettanza di tale coniuge.

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

*ESECUZIONE FORZATA - PIGNORAMENTO: FORMA - ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - IPOTECA Immobile ipotecato - Acquisizione al patrimonio del Comune ex art. 7, comma 3, l. n. 47 del 1985 (ratione temporis vigente) - Espropriazione forzata - Ammissibilità - Condizioni - Conseguenze per l'aggiudicatario - Presupposti.*

A seguito dell'espropriazione forzata di immobile ipotecato che sia stato acquisito al patrimonio disponibile del Comune ex art. 7, comma 3, l. n. 47 del 1985 (ratione temporis vigente) - da condursi nelle forme di cui agli artt. 602 ss. c.p.c. - l'aggiudicatario, qualora ricorrano le condizioni per la sanatoria ex art. 13 della l. n. 47 del 1985, ratione temporis vigente (ovvero per il condono ex art. 40, comma 6, della l. n. 47 del 1985 o ex art. 39 della l. n. 724 del 1994 o, ancora, ex art. 32 del d. l. n. 269 del 2003, conv. con modif. dalla l. n. 326 del 2003), è tenuto a presentare domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 17, comma 5, della l. n. 47 del 1985 (ratione temporis vigente), mentre, ove tali condizioni non ricorrano - e fermo restando che il carattere abusivo e non sanabile dell'immobile deve risultare dall'avviso di vendita -, riceverà il bene con l'obbligazione propter rem di provvedere alla relativa demolizione, con tutte le conseguenze che ne derivano in caso di inottemperanza.

## **FALLIMENTO**

### **Cassazione, ordinanza, 13 aprile 2025, n. 9649, sez. III civile**

*FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDATARIE - FALLIMENTO - EFFETTI - PER IL FALLITO - RAPPORTI PROCESSUALI Azione revocatoria ordinaria - Fallimento della società convenuta nel corso del giudizio di merito - Omessa dichiarazione di interruzione del giudizio - Nullità relativa degli atti successivi - Parte interessata a farla valere - Curatela fallimentare - Conseguenze - Fattispecie.*

In tema di revocatoria ordinaria, ove la società convenuta sia dichiarata fallita nel corso del giudizio di merito, l'omessa declaratoria di interruzione del processo comporta la nullità relativa degli atti successivi che va fatta valere dalla parte interessata, da identificarsi nella curatela fallimentare. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva escluso che i ricorrenti, parti diverse dalla curatela, avessero interesse a far valere la nullità).

## **NOTAIO**

### **Cassazione, ordinanza, 12 giugno 2025, n. 15676, sez. III civile**

*Responsabilità - iscrizione ipotecaria*

La responsabilità del notaio per non avere rilevato l'esistenza di un'iscrizione ipotecaria pregiudizievole, in occasione di una compravendita immobiliare, deve escludersi quando l'errore sia stato causato da una condotta negligente del conservatore dei registri immobiliari, che abbia reso di fatto impossibile l'individuazione dell'iscrizione ipotecaria con l'uso dell'ordinaria diligenza professionale

## SUCCESSIONI

### Cassazione, ordinanza, 22 maggio 2025, n. 15301, sez. II civile

#### *Eredità - accettazione - rappresentante*

Posto che l'accettazione di eredità può essere compiuta anche dal rappresentante generale, al quale sia stato espressamente conferito il potere di accettare le eredità delate al rappresentato, nel momento in cui il rappresentante esercita questo potere, ai sensi dell'art. 1388 cod. civ. gli effetti si producono direttamente nella sfera giuridica del rappresentato, il quale acquista la qualità di erede in forza dell'accettazione dell'eredità eseguita dal suo rappresentante. Inoltre, nel caso in cui il rappresentante abbia il potere di accettare l'eredità, conferitogli senza la limitazione di accettare l'eredità esclusivamente con beneficio di inventario -che presuppone l'accettazione espressa nelle forme dell'art. 484 cod. civ.-, il rappresentante può accettare l'eredità anche tacitamente, stante la previsione dell'art. 474 cod. civ., secondo cui l'accettazione può essere espressa o tacita. Ne consegue che non vi è neppure ostacolo all'applicazione al rappresentante volontario né dell'art. 476 cod. civ. relativo all'accettazione tacita di eredità, né dell'art. 477 cod. civ. che individua fattispecie legali tipiche di accettazione tacita dell'eredità, tra le quali la vendita di bene ereditario.

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

*CAPACITA' DELLA PERSONA FISICA - INCAPACITA' NATURALE DI INTENDERE E DI VOLERE - ATTI COMPIUTI DA PERSONA NATURALMENTE INCAPACE - TESTAMENTO Testamento - Incapacità naturale - Prova - Esistenza di legami affettivi e di intensa frequentazione con soggetti pretermessi nel testamento - Rilevanza - Esclusione - Limiti - Poteri del giudice di merito.*

In tema di incapacità naturale del disponente che, ai sensi dell'art. 591 c.c., determina l'invalidità del testamento, l'esistenza di legami affettivi e di intensa frequentazione con soggetti pretermessi nel testamento non è di per sé indice di incapacità se non associata ad anomalie, incoerenze della scheda o altri segnali che rilevino una condizione patologica invalidante, la quale può essere comunque esclusa dal giudice sulla base di altri elementi maggiormente significativi, il cui accertamento è incensurabile se sorretto da motivazione adeguata.

### Cassazione, sentenza, 9 aprile 2025, n. 9362, sez. II civile

*DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - EFFETTI - IN GENERE Automatica attribuzione dei frutti prodotti durante la comunione ereditaria - Esclusione - Acquisizione da parte di un erede di frutti maturati durante la comunione e prodotti da beni poi assegnatigli per divisione fatta dal testatore - Debito verso i coeredi - Sussistenza - Diritti dei coeredi.*

Gli effetti dichiarativi della divisione ereditaria, comportanti che ciascun dividente debba considerarsi successore immediato del de cuius nei beni di cui diviene titolare, non determinano anche l'automatica attribuzione dei frutti (naturali o civili) al dividente che risulti assegnatario dei beni che li abbiano prodotti, giacché i frutti, ove non distribuiti fra i coeredi, formano una massa indivisa, sulla quale ciascun partecipante ha un diritto di natura e consistenza identiche a quelle del diritto sui beni della comunione; ne consegue che, nel caso in cui uno degli eredi si sia appropriato dei frutti maturati durante la comunione, ancorché prodotti da beni poi assegnatigli, sorge un corrispondente suo debito verso gli altri coeredi (art. 724, comma 2, c.c.), qualora i frutti non siano più esistenti al momento della divisione.

### Cassazione, ordinanza, 9 aprile 2025, n. 9319, sez. II civile

*SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA - FORMA DEI TESTAMENTI - TESTAMENTO OLOGRAFO - AUTOGRAFIA* Testamento redatto, in tutto o in parte, "a mano guidata" - Conseguenze - Esclusione dell'autografia - Fondamento.

La guida della mano del testatore da parte di una terza persona esclude, di per sé, il requisito dell'autografia, indispensabile per la validità del testamento olografo, a nulla rilevando l'eventuale corrispondenza del contenuto della scheda rispetto alla volontà del testatore ed essendo ultroneo verificare se la "mano guidante" sia intervenuta su tutta la scheda testamentaria, trattandosi di condotta in ogni caso idonea ad alterare la personalità ed abitudine del gesto scrittorio e tale da condizionare l'accertamento della validità del testamento alla verifica di ulteriori circostanze - quali l'effettiva finalità dell'aiuto del terzo o la corrispondenza del testo scritto alla volontà dell'adiuvato - che minerebbero le finalità di chiarezza e semplificazione alla base della disciplina del testamento olografo.

## **II. Diritto tributario**

### **\* Cassazione, ordinanza 9 giugno 2025, n. 15413, sez. V**

*Imposta di registro- Sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c.*

Ricorre, nel caso di specie, il principio, più volte espresso da questa Corte, secondo cui la sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. ha natura costitutiva, avente effetto traslativo del diritto reale di proprietà sul bene promesso in vendita con il preliminare rimasto inadempito, che rientra nella previsione dell'art. 8, lett. a) della Tariffa, Parte prima, allegata D.P.R. n. 131/1986, per la quale si applica la stessa imposta di registro (proporzionale) stabilita per il corrispondente atto, non rientrandosi, nella fattispecie in esame, in alcuna delle ipotesi che legittimano la sottoposizione dell'atto giudiziario a tassazione in misura fissa (Cass., Sez. T., 25 marzo 2015, n. 5978); la tassazione in misura fissa non può giustificarsi, come prospetta invece il ricorrente, in ragione del principio di alternatività tra Iva ed imposta di registro, quale desumibile dal disposto del D.P.R. n. 131 del 1986, art. 40, essendo assoggettata la cessione del bene ad Iva. Come chiarito "In effetti non è invocabile nella fattispecie il suddetto principio di alternatività, perché è la cessione del bene in sé ad essere assoggettata ad Iva (...) mentre oggetto della tassazione, con l'imposta proporzionale di registro (e le conseguenti imposte ipotecaria e catastale) è la sentenza del Tribunale in forza della quale si è verificato l'effetto traslativo della proprietà sul cespite che avrebbe dovuto conseguire all'atto definitivo di compravendita non concluso per inadempimento del promittente alienante (...)" (così Cass., Sez. T., 25 marzo 2015, n. 5978).

*Opzione per cd. prezzo- valore - Trasferimento immobile ex art. 2932 c.c.*

Alla luce dei principi enunciati dalla Consulta con la sentenza n. 6 del 2014, questa Corte di legittimità, con ordinanza n. 5751 del 9 marzo 2018, ha riconosciuto che l'opzione per la determinazione della base imponibile secondo la disciplina del c.d. "prezzo valore", deve essere ritenuta applicabile anche nell'ipotesi in cui il trasferimento dell'immobile sia avvenuto ai sensi dell'art. 2932 c.c. È stato anche precisato (v. Cass., Sez. T., 24 febbraio 2022, n. 6290) che la natura agevolativa del criterio c.d. del 'prezzo-valore', espressamente sottolineata anche dalla Corte costituzionale (...), impone che l'esercizio dell'opzione di avvalersi di detto criterio avvenga "in condizioni di univocità e certezza (...) in nessun caso il requisito formale della esplicitazione in atto del regime agevolativo potendo essere esautorato a favore di un criterio interpretativo che valorizzi il comportamento delle parti ovvero la loro intenzionalità comunque ricostruibile". A tale precisazione va aggiunta quella - specificamente di rilievo nel caso di specie- per cui, in rapporto alla segnalata correlazione tra esercizio dell'opzione e preclusione del potere accertativo del maggior valore da parte dell'ufficio, l'esercizio dell'opzione deve avvenire a tempo debito. Sotto questo profilo, l'art. 1, comma 497, cit., avendo avuto riguardo unicamente agli atti di trasferimento notarile, aveva previsto che l'opzione dovesse essere esercitata davanti al notaio e dunque al tempo dell'atto.

Dopo che, per effetto dei principi affermati dalla sentenza della Corte costituzionale n. 6/2014 e secondo la giurisprudenza di questa Corte (Cass., Sez. T., 9 marzo 2018, n. 5751), l'opzione è stata resa esercitabile anche

in caso di trasferimenti determinati da sentenza ex art. 2932 c.c., essa deve essere comunque esercitata prima che l'amministrazione abbia notificato al contribuente l'avviso di accertamento in rettifica. Significativamente la Corte, nella citata ordinanza 5751/2018 ha evidenziato che, nel caso ivi esaminato, l'opzione era stata correttamente esercitata mediante dichiarazione notarile integrativa del contenuto della sentenza ex 2932 c.c. al momento del versamento del residuo prezzo, prima dell'emissione dell'avviso (così Cass., Sez. T. 27 gennaio 2023, n. 2581).

Nel caso di specie i ricorrenti non hanno nemmeno allegato di aver chiesto l'applicazione del criterio del prezzo valore prima di aver ricevuto l'avviso di rettifica, per cui, sebbene la sentenza impugnata sia errata in diritto, non avendo ritenuto operativa *tout court* tale opzione, risulta corretta la sua conclusione secondo la quale nel caso di specie il criterio del prezzo valore non poteva essere applicato.

#### **\* Cassazione, ordinanza 10 giugno 2025, n. 15422, sez. V**

##### *Agevolazioni "prima casa" - Accorpamento unità immobiliari- Termine*

Secondo il costante orientamento di questa Corte, in tema di agevolazioni tributarie, i benefici per l'acquisto della "prima casa" possono essere riconosciuti anche quando siano più di una le unità immobiliari contemporaneamente acquistate purché ricorrano due condizioni, e cioè la destinazione, da parte dell'acquirente, di dette unità immobiliari, nel loro insieme, a costituire un'unica unità abitativa e la caratteristica non di lusso dell'immobile "unificato" (tra le altre, Cass., Sez. 5, 12 giugno 2020, n. 11322; Cass., Sez. 6-5, 7 ottobre 2020, n. 21614; Cass., Sez. 5, 29 novembre 2021, n. 37152). Si è al riguardo rilevato, altresì, che l'agevolazione presuppone che, entro il termine di tre anni dalla registrazione, deve esser dato effettivo seguito all'impegno assunto dai contribuenti, in sede di rogito, di procedere all'unificazione dei locali (Cass., Sez. 6-5, 6 aprile 2017, n. 9030; Cass., Sez. 5, 12 giugno 2020, n. 11322; Cass., Sez. 6- 5, 7 ottobre 2020, n. 21614). Ciò che rileva, dunque, è l'effettività dell'unificazione delle unità immobiliari quale finalizzata a realizzare l'unica abitazione del contribuente, evento, questo, che rileva in via esclusiva e che deve formare oggetto di prova da parte del contribuente e, sotto quest'ultimo profilo, possono, quindi, concorrere anche altri dati probatori che diano conto della realizzazione della finalità dichiarata nell'atto (...) (vedi Cass., Sez. 5, 12 giugno 2020, n. 11322).

Nel caso di specie, il Giudice regionale ha correttamente ritenuto l'avviso di liquidazione tempestivamente notificato, in quanto l'amministrazione, dopo aver constatato che decorsi tre anni dalla data di registrazione dell'atto di compravendita, 5.4.2016, non avendo l'acquirente dimostrato l'ultimazione dei lavori entro il 5.4.2019 ed, altresì, la completa realizzazione degli obblighi catastali espressi nell'atto, notificava in data 10 maggio 2019 alla stessa l'avviso di liquidazione e irrogazione delle sanzioni.

#### **\* Cassazione, ordinanza 10 giugno 2025, n. 15502, sez. V**

##### *Agevolazioni "prima casa" - Requisito dell'impossidenza di altro immobile nel Comune - Inidoneità*

Il possesso di altri immobili non osta all'agevolazione della "prima casa" solo se le case sono inidonee ad abitazione; inidoneità sia soggettiva sia oggettiva, con prova a carico del contribuente e con accertamento di fatto riservato al giudice di merito (v. Cass. n. 13118/19; n. 18098/18). Nel caso in giudizio, l'inidoneità di tutte le abitazioni del contribuente non è stata provata.

#### **\* Cassazione, ordinanza 11 giugno 2025, n. 15543, sez. V**

##### *Imposta di registro- Divisione - Conguagli*

Questa Corte ha ritenuto che, ai fini dell'imposta di registro, l'eccedenza derivante al condividente dall'assegnazione ad esso di beni di valore superiore a quello spettantegli sulla massa comune è considerata, per effetto della presunzione assoluta *iuris et de iure* di cui all'art. 34 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 , alla stregua di una compravendita, senza che rilevi l'assunzione a conguaglio, da parte sua, di un'obbligazione



pecuniaria, in favore degli altri condividenti, di ammontare corrispondente con funzione compensativa, atteso che la mutevole funzione delle pattuizioni intercorse al riguardo tra i condividenti è neutralizzata dalla predeterminazione normativa dell'unicità di trattamento tributario (Cass., Sez. 5, 1 dicembre 2020, n. 27409; nello stesso senso: Cass., Sez. Trib., 23 febbraio 2024, n. 4858; Cass., Sez. Trib., 20 marzo 2024, nn. 7439 e 7440; Cass., Sez. Trib., 4 ottobre 2024, n. 26050). Nell'occasione, si è specificato che si ha divisione con conguaglio quando ad un condividente vengono assegnati beni per un valore complessivo superiore a quello a lui spettante sulla massa comune. In questo caso, il condividente è tenuto a versare agli altri condividenti, che hanno subito una diminuzione rispetto alla propria quota di diritto, un conguaglio che è assoggettato all'imposta proporzionale prevista per i trasferimenti (v. circ. dell'Agenzia delle Entrate del 29 maggio 2013, n. 18/E).

Tale nozione si attaglia anche alla fattispecie dell' art. 720 cod. civ., nella quale occorre precisare che il conguaglio in danaro non ha funzione "compensativa", ma ha funzione "attributiva" o "satisfattiva" (...) (Cass., Sez. 5, 1 dicembre 2020, n. 27409).

Come è stato evidenziato da questa Corte, in tema di divisione ereditaria, mentre il pagamento del conguaglio ex art. 728 cod. civ. è previsto per compensare la disuguaglianza delle quote e, dunque, prescinde dal consenso del coerede al quale esso sia imposto, il conguaglio ex art. 720 cod. civ., in quanto destinato a facilitare la divisione di immobili non comodamente divisibili e tale, perciò, da alterare la proporzionale distribuzione dei beni tra i condividenti, impone, invece, il consenso degli stessi (tra le altre, Cass. Sez. 2, 22 aprile 2015, n. 8259; Cass., Sez. 2, 16 dicembre 2021, n. 40426; Cass., Sez. 5, 27 gennaio 2022, n. 2378).

Dunque, anche nel caso di attribuzione esclusiva dei beni ereditari ad un solo condividente con addebito dell'eccedenza (art. 720 cod. civ.) si applicherà su quest'ultima la maggiore aliquota della compravendita.

#### **\* Cassazione, ordinanza interlocutoria, 11 giugno 2025, n. 15547, sez. V**

*Imposta di successione- Rendita vitalizia- Calcolo della base imponibile - Art. 17 d.l.gs. n. 346/1990 nel testo applicabile ratione temporis - Questione di legittimità costituzionale*

Il Collegio ritiene non manifestamente infondata, in riferimento agli articoli 3 e 53 Cost., la questione di legittimità costituzionale dell'art. 17 D.Lgs. n. 346/1990 (nel testo applicabile *ratione temporis*), nella parte in cui, per il calcolo della base imponibile dell'imposta di successione, richiama il prospetto allegato al D.P.R. n. 131/1986, completato a sua volta dall'art. 3, comma 164, legge n. 662/1996, che ancora la variazione del coefficiente al variare del tasso di interesse, così determinando una base imponibile contraria al principio di realtà e produttiva di effetti praticamente confiscatori.

#### **\* Cassazione, ordinanza 11 giugno 2025, n. 15614, sez. V**

*Imposta di registro- Pattuizione accessoria a contratto preliminare con cui si differisce la dazione della caparra confirmatoria*

In tema di imposta di registro, la pattuizione accessoria ad un contratto preliminare, con la quale le parti differiscano la dazione della caparra confirmatoria ad un momento successivo rispetto alla sua stipulazione, purché anteriore alla scadenza delle obbligazioni assunte dalle parti, è soggetta all'imposta di registro in misura proporzionale ai sensi della nota all'art. 10 della tariffa - parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, la quale collega l'insorgenza dell'obbligazione tributaria non soltanto alla corresponsione ma anche alla mera previsione (o promessa) della caparra confirmatoria, essendone irrilevante l'esecuzione differita rispetto alla conclusione del contratto preliminare.

#### **\* Cassazione, ordinanza 12 giugno 2025, n. 15743, sez. V**

*Imposta sulle successioni- Erede ETS - Momento antecedente all'entrata in vigore dell'art. 7 della legge n. 104/2024- Esclusa responsabilità solidale*



In tema di imposta sulle successioni, anche prima dell'entrata in vigore dell'art. 7 della legge 4 luglio 2024, n. 104 (che ha introdotto il comma 5-bis all'art. 36 della legge 31 ottobre 1990, n. 346), l'erede (nella specie, prima, ONLUS e, poi, ente del Terzo Settore) beneficiario dell'esenzione prevista dall'art. 3, comma 1, del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, confermata dall'art. 89, comma 7, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, e rinnovata dall'art. 82, comma 2, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, non è soggetto a responsabilità solidale per l'imposta dovuta dagli altri eredi o dai legatari ai sensi dell'art. 36, comma 1, del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346, essendo altrimenti vanificata la *ratio legis* di escluderne la soggettività passiva a qualsiasi titolo per l'obbligazione tributaria.

**\* Cassazione, ordinanza 12 giugno 2025, n. 15791, sez. V**

*Imposte ipocatastali - Art. 35, comma 10-ter.1, d.l. n. 223/2006 - Sentenza avente ad oggetto la risoluzione di contratto di leasing immobiliare - Trasferimento immobile*

La previsione contenuta nell'art. 35, comma 10-ter. 1, D.L. n. 223/2006 più che prevedere un beneficio o un'agevolazione in senso tecnico, nei termini cioè di una deroga ad un regime fiscale, ha, piuttosto, stabilito un regime proprio dell'operazione di cessione derivata dalla risoluzione del leasing, il che pone fuori gioco l'argomento speso dal giudice regionale della non reiterabilità di un beneficio fiscale. Dunque, si tratta di un regime fiscale proprio, peculiare cioè di un determinato tipo di operazione negoziale, definito e qualificato sul piano soggettivo ed oggettivo dagli elementi indicati dalla menzionata disposizione e non anche di una mera agevolazione al ricorrere di determinate condizioni fattuali, in termini derogatori rispetto alla disciplina (fiscale) ordinaria dell'atto oggetto di tassazione. Alla stregua di quanto precede, ciò che, quindi, conta e qui rileva è l'imposizione della sentenza oggetto di tassazione, dovendosi verificare in relazione a tale atto il regime impositivo applicabile. Ebbene, la Commissione d'appello ha ritenuto valida la cessione in esame, per come giudizialmente sancita, la quale risulta pacificamente derivante dalla risoluzione di un contratto di locazione finanziaria ed ha poi considerato la natura strumentale del bene. Su tali presupposti, allora, il Giudice territoriale avrebbe dovuto, in base alla citata disposizione, riconoscere la tassazione in misura fissa a tale atto, non assumendo rilevanza, ai fini che interessano, il regime fiscale applicato alla successiva cessione, che è vicenda estranea al regime fiscale dell'atto che rileva nel presente giudizio. La tesi dell'Agenzia delle Entrate secondo cui la menzionata norma opera solo "in via successiva rispetto ad una mancata, precedente, cessione a causa di inadempimento" risulta contraria all'interpretazione letterale della norma in rassegna, la quale, in realtà, si riferisce (anche) al caso di cessione di immobile "... riveniente da contratti di locazione finanziaria risolti per inadempimento dell'utilizzatore", ipotesi questa consentanea alla fattispecie in esame, in cui la cessione del bene è derivata, è stata, giustappunto, conseguenza della preliminare risoluzione del leasing, il tutto secondo la duplice statuizione contenuta nella sentenza tassata. In tali termini il motivo di ricorso va accolto, dovendo le imposte ipotecaria e catastale commisurarsi alla misura fissa in base al disposto dell'art. 35, comma 10-ter.1, D.L. n. 223/2006.

**\* Cassazione, ordinanza 14 giugno 2025, n. 15944, sez. V**

*Cessione di partecipazioni sociali - Momento di realizzo delle plusvalenze - Clausola di earn-out*

In materia di cessione di partecipazioni sociali, il criterio per cui le plusvalenze si intendono realizzate nel momento in cui si perfeziona la cessione a titolo oneroso, piuttosto che nell'eventuale diverso momento in cui viene liquidato il corrispettivo della cessione, si applica anche in presenza di una clausola di earn-out, che prevede, al momento del perfezionamento del trasferimento, il pagamento di una parte fissa del corrispettivo e, successivamente, al verificarsi delle condizioni previste dalla clausola, collegate ai risultati economici della società, il pagamento di una ulteriore parte del corrispettivo.

*Plusvalenze- Cessione di immobile facente parte di palazzina con annessa area pertinenziale- Richiesta di demolizione - Esclusa riqualificazione in termini di alienazione di area edificabile*

L' art. 81 (ora 67), comma 1, lett. b) t.u.i.r. assoggetta a tassazione separata, quali redditi diversi, le plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione. Questa Corte ha chiarito che, in ragione del tenore letterale della norma, non rientrano nella previsione le cessioni aventi ad oggetto, non un terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria, ma un terreno sul quale insorge un fabbricato il quale ultimo, invece, è da ritenersi già edificato. Ciò che rileva ai fini dell'applicabilità della norma in esame è la destinazione edificatoria originariamente conferita ad area non edificata in sede di pianificazione urbanistica e non quella ripristinata, conseguentemente ad intervento, su area già edificata operato dal cedente o dal cessionario (Cass. 9/07/2014, n. 15269). Tali principi restano fermi anche laddove l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e, successivamente alla compravendita, l'acquirente abbia richiesto la voltura nominativa dell'istanza (Cass. 23/01/2018, n. 1674). Infatti, l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni derivate da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, e, soprattutto, la cui realizzazione (in specie attraverso la demolizione del fabbricato) è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla potestà di soggetto diverso (l'acquirente) da quello interessato dall'imposizione fiscale (Cass. 12/04/2019, n. 10393). L'alternativa fra "edificato" e "non edificato" non ammette un *tertium genus*, con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall'Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'Ufficio, in sede di riqualificazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni (Cass. 07/03/2023, n. 6788).