*RACCOLTA PERIODICA DELLE PRONUNCE DELLA CORTE DI CASSAZIONE IN MATERIA DI BENI IMMOBILI*

*Breve rassegna delle pronunce della Corte di Cassazione rese nel mese di giugno 2020 e che hanno deciso ricorsi che direttamente o indirettamente riguardano beni immobili.*

\*\*\*\*\*\*\*

SOMMARIO. – Contratto preliminare: **n. 1** – Notaio e vendita: **n.** **2** – Locazione: **n.** **3** – Appalto: **n.** **4** – Rapporti di vicinato: **n.** **5** – Usucapione: **n.** **6** – Servitù: **n.** **7** – Diritto di abitazione: **n.** **8** – Successione: **n.** **9** – Separazione personale: **n.** **10** – Comunione: **n.** **11** – Condominio: **n.** **12** – Espropriazione per pubblica utilità: **n.** **13** – Procedure esecutive individuali: **n.** **14** – Procedure concorsuali: **n.** **15** – Azione revocatoria: **n.** **16** – Opposizione di terzo: **n.** **17** – Tributario: **n.** **18.**

\*\*\*\*\*\*\*

1. *Contratto preliminare*

In tema di contratto preliminare di compravendita immobiliare, la mancata consegna o il mancato rilascio del certificato di abitabilità (o agibilità) ovvero l'insussistenza delle condizioni perché tale certificato venga rilasciato, non incidono sul piano della validità del contratto, ma integrano un inadempimento del venditore per consegna di "*aliud pro alio*", adducibile da parte del compratore in via di eccezione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, salvo che quest'ultimo non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o comunque esonerato il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza. (*Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10665 del 05/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1453, Cod. Civ. art. 1460, Cod. Civ. art. 2932, DPR 06/06/2001 num. 380 art. 24, Legge 28/02/1985 num. 47 art. 40 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1218

Massime precedenti Vedi: N. 2196 del 2020 Rv. 656857 - 01, N. 23265 del 2019 Rv. 655249 – 01

Il mancato riscontro, da parte del giudice investito di una domanda di adempimento del contratto in forma specifica ex art. 2932 c.c., della sussistenza della condizione dell'azione costituita dalla presenza in atti delle menzioni catastali di cui al comma 1 bis dell'art. 29 della l. 52 del 1985 costituisce un "error in judicando" censurabile in cassazione ai sensi dell'articolo 360, n. 3, c.p.c. e non un vizio di contenuto-forma produttivo di nullità della sentenza; gli effetti di tale errore, pertanto, si esauriscono all'interno del processo e non producono alcuna conseguenza sul piano della idoneità della sentenza ad essere trascritta nei registri immobiliari. (*Sez. 2 - Sentenza n. 12654 del 25/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge 27/02/1985 num. 52 art. 29 com. 1, Legge 30/07/2010 num. 122 art. 19, Legge 13/02/1913 num. 89 art. 28, Cod. Proc. Civ. art. 360 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 21828 del 2019 Rv. 654910 - 03, N. 8611 del 2014 Rv. 630678 – 01

Non sussiste violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato allorché il giudice, qualificando giuridicamente in modo diverso rispetto alla prospettazione della parte i fatti da questa posti a fondamento della domanda, le attribuisca un bene della vita omogeneo, ma ridimensionato, rispetto a quello richiesto. Ne consegue che, proposta in primo grado una domanda di risoluzione per inadempimento di contratto preliminare, e di conseguente condanna del promittente venditore alla restituzione del doppio della caparra ricevuta, non pronunzia "ultra petita" il giudice il quale ritenga che il contratto si sia risolto non già per inadempimento del convenuto, ma per impossibilità sopravvenuta di esecuzione derivante dalle scelte risolutorie di entrambe le parti (ex art. 1453, comma 2, c.c.) e condanni il promittente venditore alla restituzione della sola caparra (la cui ritenzione è divenuta "sine titulo") e non del doppio di essa. (*Sez. 2 - Ordinanza n. 11466 del 15/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1386, Cod. Civ. art. 1453, Cod. Civ. art. 1458, Cod. Proc. Civ. art. 112

Massime precedenti Conformi: N. 23490 del 2009 Rv. 610624 – 01

1. *Notaio e vendita*

Per il notaio richiesto della preparazione e stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, la preventiva verifica della libertà e disponibilità del bene e, più in generale, delle risultanze dei registri immobiliari attraverso la loro visura, costituisce, salvo espressa dispensa per concorde volontà delle parti, obbligo derivante dall'incarico conferitogli dal cliente e, quindi, fa parte dell'oggetto della prestazione d'opera professionale, poiché l'opera di cui è richiesto non si riduce al mero compito di accertamento della volontà delle parti, ma si estende a quelle attività preparatorie e successive necessarie perché sia garantita la serietà e certezza dell'atto giuridico da rogarsi e, in particolare, la sua attitudine ad assicurare il conseguimento dello scopo tipico di esso e del risultato pratico voluto dai partecipanti alla stipula dell'atto medesimo. Conseguentemente, l'inosservanza dei suddetti obblighi accessori da parte del notaio dà luogo a responsabilità "ex contractu" per inadempimento dell'obbligazione di prestazione d'opera intellettuale, a nulla rilevando che la legge professionale non contenga alcun esplicito riferimento a tale peculiare forma di responsabilità, dovendosi escludere alla luce di tale obbligo la configurabilità del concorso colposo del danneggiato ex art. 1227 c.c. (*Sez. 3 - Sentenza n. 11296 del 12/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1176, Cod. Civ. art. 1218, Cod. Civ. art. 1227 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2230, Cod. Civ. art. 2236, Legge 16/02/1913 num. 89 art. 76

Massime precedenti Conformi: N. 24733 del 2007 Rv. 600457 – 01

1. *Locazione*

L'art. 79 l. n. 392 del 1978, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, mira ad evitare che al momento della stipula del contratto le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge sul cosiddetto equo canone, aggravando in particolare la posizione del conduttore, ma non impedisce che al momento della cessazione del rapporto le parti addivengano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti ed in particolare alla rinunzia da parte del conduttore, dopo la cessazione del rapporto, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 della stessa legge, e, "a fortiori", ad avvalersi della facoltà di impedire che l'esecuzione si compia senza la corresponsione (o l'offerta nella misura dovuta) della detta indennità. (*Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 12405 del 24/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 34 CORTE COST., Legge 27/07/1978 num. 392 art. 79 CORTE COST.

Massime precedenti Conformi: N. 675 del 2005 Rv. 579765 – 01

In tema di locazioni, la competenza territoriale del giudice del "locus rei sitae", come si ricava dagli artt. 21 e 447 bis c.p.c., ha natura inderogabile, con la conseguente invalidità di una eventuale clausola difforme, rilevabile "ex officio" anche in sede di regolamento di competenza. (*Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 12404 del 24/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 21 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 447 bis CORTE COST.

Massime precedenti Conformi: N. 21908 del 2014 Rv. 632974 – 01

L'omessa indicazione alle parti di una questione di fatto oppure mista di fatto e di diritto, rilevata d'ufficio, sulla quale si fondi la decisione, priva le parti del potere di allegazione e di prova sulla questione decisiva e, pertanto, comporta la nullità della sentenza (cd. "della terza via" o "a sorpresa") per violazione del diritto di difesa tutte le volte in cui la parte che se ne dolga prospetti, in concreto, le ragioni che avrebbe potuto fare valere qualora il contraddittorio sulla predetta questione fosse stato tempestivamente attivato. (Nella specie, in una controversia locatizia, il conduttore aveva richiesto il risarcimento dei danni patiti perché la locatrice, ottenuto il rilascio dell'immobile per diniego del rinnovo del contratto di locazione ad uso abitativo, non lo aveva destinato allo scopo comunicato; la S.C. ha cassato con rinvio la decisione di appello che, non attenendosi al principio massimato, aveva rilevato d'ufficio, senza consentire alle parti di dedurre sul punto, la questione di diritto concernente la circostanza che la disdetta era relativa alla seconda scadenza, con conseguente inapplicabilità dell'art. 3, comma 5, l. n. 431 del 1998, disposizione invocata dal menzionato conduttore). (*Sez. 3 - , Sentenza n. 11308 del 12/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge 09/12/1998 num. 431 art. 3 com. 5, Legge 27/07/1978 num. 392 art. 31 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 22778 del 2019 Rv. 655222 - 01, N. 2984 del 2016 Rv. 638556 – 01

Il danno subito da una società cooperativa edilizia per effetto del ritardato rilascio dell'alloggio da parte del socio estromesso può essere liquidato in via equitativa ex art. 2727 c.c., anche in mancanza di una prova specifica del suo esatto ammontare, avuto riguardo all'oggetto sociale, al presumibile uso che la medesima società avrebbe fatto del bene nel caso di tempestiva riconsegna, alla durata dell'occupazione illegittima ed alle caratteristiche dell'immobile. (*Sez. 3 - , Ordinanza n. 10804 del 05/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1223, Cod. Civ. art. 1226, Cod. Civ. art. 2043 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2056, Cod. Civ. art. 2697 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2727, Cod. Civ. art. 2729 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 11203 del 2019 Rv. 653590 – 01

In tema di società cooperative edilizie, il socio che sia stato escluso può fare valere i vizi della relativa delibera soltanto mediante l'opposizione ex art. 2527 c.c., da proporre entro il termine di trenta giorni dalla comunicazione; ne consegue che, nel giudizio avente ad oggetto la domanda di rilascio dell'immobile della società, abusivamente occupato dal detto socio, il giudice non può sindacare la legittimità del menzionato provvedimento di esclusione. (*Sez. 3 - , Ordinanza n. 10804 del 05/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2527

Massime precedenti Conformi: N. 12001 del 2005 Rv. 581524 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 25945 del 2011 Rv. 620808 – 01

La possibilità di consentire in favore dei privati, con atto di concessione o con contratto di affitto, il godimento individuale di un terreno demaniale di uso civico, temporaneamente non utilizzato dalla comunità, può avere solo carattere precario e temporaneo. Ne consegue che il rapporto resta sottratto alle norme speciali in materia agraria relative alla durata poiché altrimenti resterebbe preclusa alla P.A. la possibilità di condizionarne la continuazione e la rinnovazione alla compatibilità, in concreto, con la destinazione ad uso civico del terreno. (*Sez. 3 - , Ordinanza n. 11276 del 12/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge 03/05/1982 num. 203 art. 1, Legge 03/05/1982 num. 203 art. 45 CORTE COST., Legge 03/05/1982 num. 203 art. 51, Legge 12/06/1962 num. 567 CORTE COST., Legge 11/02/1971 num. 11 art. 22

Massime precedenti Vedi: N. 23648 del 2017 Rv. 646021 - 01, N. 4694 del 1999 Rv. 526219 – 01

1. *Appalto*

In tema di appalto, l'art. 1665 c.c., pur non enunciando la nozione di accettazione tacita dell'opera, indica i fatti e i comportamenti dai quali deve presumersi la sussistenza dell'accettazione da parte del committente e, in particolare, al comma 4 prevede come presupposto dell'accettazione tacita la consegna dell'opera al committente (alla quale è parificabile l'immissione nel possesso) e come fatto concludente la ricezione senza riserve da parte di quest'ultimo, anche se non si sia proceduto alla verifica. La concreta esistenza di tali circostanze costituisce una "quaestio facti" rimessa all'apprezzamento del giudice del merito. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva ravvisato i presupposti dell'accettazione dell'opera a fronte della presa in consegna della stessa e dell'avvenuto pagamento da parte della committenza della somma dovuta, ivi compreso lo svincolo delle somme ritenute a garanzia). (*Sez. 2 - , Sentenza n. 10452 del 03/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1665, Cod. Proc. Civ. art. 360 com. 1 lett. 5

Massime precedenti Vedi: N. 19019 del 2017 Rv. 645087 – 01

Se la realizzazione di un'opera arreca a terzi danni provocati non da una malaccorta esecuzione, bensì da un vizio del progetto fornito dal committente, sussiste la concorrente responsabilità risarcitoria dell'appaltatore e del committente stesso: il primo è tenuto al risarcimento quando, con la diligenza professionale ex art. 1176, comma 2, c.c., si sarebbe potuto avvedere del vizio progettuale e non l'abbia fatto; il secondo è sempre obbligato al risarcimento dei terzi danneggiati per aver ordinato l'esecuzione di un progetto malamente concepito. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, che, con riferimento ai danni subiti da un fondo in conseguenza della realizzazione di un impianto di depurazione delle acque, aveva ravvisato la concorrente responsabilità dell'ente locale committente per aver approvato un progetto che si era rivelato inidoneo a impedire l'anomalo deflusso delle acque). (*Sez. 3 - , Sentenza n. 12882 del 26/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1655, Cod. Civ. art. 1660, Cod. Civ. art. 1667, Cod. Civ. art. 2055

Massime precedenti Conformi: N. 8075 del 1999 Rv. 528972 – 01

1. *Rapporti di vicinato*

Nell'accertamento del confine tra due fondi limitrofi costituenti lotti separati di un appezzamento originariamente unico va attribuita rilevanza ai tipi di frazionamento allegati ai singoli atti di acquisto e, nel caso in cui i dati sul confine siano discordanti e gli acquisti siano stati effettuati in tempi diversi, al confine indicato nel tipo di frazionamento allegato al titolo di acquisto formatosi e trascritto in epoca più risalente. (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12322 del 23/06/2020)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 950

Massime precedenti Conformi: N. 17756 del 2015 Rv. 636402 – 01

Nell'indagine diretta all'individuazione del confine tra due fondi riveste importanza fondamentale il tipo di frazionamento allegato ai singoli atti di acquisto ed in essi richiamato con valore vincolante, sicché il giudice può ricorrere ad altri mezzi di prova soltanto nel caso in cui le indicazioni desumibili dai rispettivi titoli di provenienza siano mancanti o insufficienti. (*Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12327 del 23/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 950

Massime precedenti Conformi: N. 15304 del 2006 Rv. 590174 – 01

Nel caso in cui il regolamento locale consenta di porre le costruzioni che abbiano una specifica destinazione a distanza inferiore rispetto a quella prescritta per le altre, il successivo mutamento di destinazione delle stesse, in origine realizzate in conformità alle previsioni regolamentari, anche se non accompagnato da modifiche strutturali o aumenti di volumetrie, impone di verificare la perdurante legittimità dell'opera. (*Sez. 2 - , Sentenza n. 11845 del 18/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 873

1. *Usucapione*

Ove il difetto della continuità del possesso risulti "ex actis" dalla produzione della parte che quella continuità invochi, il giudice, anche se l'interruzione non sia stata dedotta dalla controparte e pur in contumacia della stessa, deve rigettare la domanda o l'eccezione, giacché, in tal caso, non giudica "ultrapetita" in violazione dell'art. 112 c.p.c., rilevando un fatto che avrebbe dovuto essere eccepito ad iniziativa della controparte, bensì si limita a constatare il difetto, risultante dagli atti del giudizio fornitigli dalla parte interessata, di una delle condizioni necessarie all'accoglimento della domanda o dell'eccezione. (*Sez. 2 - , Ordinanza n. 13156 del 30/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1140, Cod. Civ. art. 1142, Cod. Civ. art. 1158, Cod. Proc. Civ. art. 112

Massime precedenti Conformi: N. 17322 del 2010 Rv. 614232 – 01

1. *Servitù*

L'azione di responsabilità ex art. 2051 c.c. è esperibile solo nei confronti del custode del bene e tale non è il titolare della servitù di passaggio, atteso che l'esistenza di quest'ultima non sottrae al proprietario del fondo servente, né attribuisce al proprietario del fondo dominante, la disponibilità e la custodia della parte di fondo (strada ed accessori) sulla quale la servitù è esercitata. (*Sez. 2 - , Ordinanza n. 10460 del 03/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1069, Cod. Civ. art. 1070, Cod. Civ. art. 2051 CORTE COST.

Massime precedenti Conformi: N. 17492 del 2012 Rv. 623786 – 01

1. *Diritto di abitazione*

Il diritto di abitazione, che la legge riserva al coniuge superstite (art. 540, secondo comma, c.c.), può avere ad oggetto soltanto l'immobile concretamente utilizzato prima della morte del "de cuius" come residenza familiare. Il suddetto diritto, pertanto, non può mai estendersi ad un ulteriore e diverso appartamento, autonomo rispetto alla sede della vita domestica, ancorché ricompreso nello stesso fabbricato, ma non utilizzato per le esigenze abitative della comunità familiare. (*Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 12042 del 22/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 540 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1022

Massime precedenti Conformi: N. 4088 del 2012 Rv. 622040 – 01

1. *Successione*

In tema di competenza territoriale, la controversia relativa alla validità di un contratto di comodato, concluso in vita dal "de cuius" con uno dei suoi eredi e concernente un immobile rientrante nell'asse ereditario, appartiene, ai sensi dell'art. 21 c.p.c., alla competenza del giudice del luogo dove è posto l'immobile e non di quello di apertura della successione ex 215 art. 22 c.p.c., restando irrilevante che a fondamento dell'impugnativa del comodato sia posta la violazione degli artt. 458 e 549 c.c., atteso che queste ultime disposizioni non sono funzionali a risolvere dispute fra coeredi, ma esclusivamente ad individuare delle ipotesi di nullità, mentre l'art. 22 citato disciplina la competenza nelle cause successorie, che sono configurabili solo allorché la lite sorga tra successori veri o presunti a titolo universale o particolare e abbia come oggetto principale l'accertamento di beni o diritti caduti in successione o che si ritenga debbano costituirne parte. (*Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 10936 del 09/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 458 Cod. Civ. art. 549 Cod. Proc. Civ. art. 21, Cod. Proc. Civ. art. 22,

Massime precedenti Vedi: N. 4233 del 2016 Rv. 639414 - 01, N. 26775 del 2011 Rv. 620698 - 01

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 20503 del 2019 Rv. 654944 – 01

1. *Separazione personale*

In caso di separazione personale, sia essa giudiziale o consensuale, il coniuge assegnatario della casa familiare succede "ex lege" e alle stesse condizioni nel rapporto di godimento dell'alloggio adibito a residenza della famiglia, già assegnato al socio di cooperativa edilizia di categoria con finalità mutualistica. (*Sez. 3 - , Ordinanza n. 12114 del 22/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 6 CORTE COST., Cod. Civ. art. 155 quater CORTE COST., Cod. Civ. art. 337 sexies

Massime precedenti Vedi: N. 28615 del 2019 Rv. 655785 - 01

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 12250 del 1992 Rv. 479537 – 01

1. *Comunione*

In tema di comunione, l'art. 1105, comma 4, c.c. prevede che, ove non si formi una maggioranza ai fini dell'adozione dei provvedimenti necessari all'amministrazione della cosa comune, ciascun partecipante possa adire l'autorità giudiziaria, perché adotti gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione, così precludendo al medesimo partecipante di rivolgersi al giudice in sede contenziosa. Tale preclusione concerne esclusivamente la richiesta di decisioni per la gestione della cosa comune, riferita ai rapporti interni tra comunisti, e non opera, invece, con riguardo alle iniziative giudiziarie promosse dal comunista in qualità di terzo, come avviene nel caso in cui quest'ultimo faccia valere la posizione di proprietario di cose estranee alla comunione, che abbiano subito pregiudizio dalla rovina della cosa di cui è comproprietario. (*Sez. 2 - , Sentenza n. 11802 del 18/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1105 CORTE COST.

Massime precedenti Conformi: N. 8876 del 1998 Rv. 518668 – 01

1. *Condominio*

In tema di condominio di edifici, l'ascensore installato "ex novo", per iniziativa ed a spese di alcuni condomini, successivamente alla costruzione dell'edificio, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene a quelli, tra costoro, che l'hanno impiantato, dando luogo ad una particolare comunione parziale, distinta dal condominio stesso; tale è il regime proprietario finché tutti i condomini non decidano, successivamente, di partecipare alla realizzazione dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese all'uopo impiegate, aggiornate al valore attuale, secondo quanto previsto dall'art. 1121, comma 3, c.c., non assumendo rilievo giuridicamente rilevante, ai fini della natura condominiale dell'innovazione, la circostanza che questa sia stata, di fatto, utilizzata anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di coloro che non avevano inizialmente inteso trarne vantaggio. (*Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10850 del 08/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1117 lett. 3, Cod. Civ. art. 1120, Cod. Civ. art. 1121, Cod. Civ. art. 1123, Cod. Civ. art. 1100

Massime precedenti Vedi: N. 14697 del 2015 Rv. 635900 - 01, N. 3264 del 2005 Rv. 579546 - 01, N. 8746 del 1993 Rv. 483481 – 01

Le opere realizzate da un condomino su parti comuni poste all'ultimo piano di un edificio comportano l'applicazione della disciplina di cui all'art. 1120 c.c., in caso di conforme delibera assembleare di approvazione, ovvero, dell'art. 1102 c.c., ove tali modifiche dei beni comuni siano state eseguite di iniziativa dei singoli condomini. Costituisce, viceversa, sopraelevazione, disciplinata dall'art. 1127 c.c., la realizzazione di nuove opere, consistenti in nuovi piani o nuove fabbriche, nonché la trasformazione di locali preesistenti mediante l'incremento di volumi e superfici nell'area sovrastante il fabbricato da parte del proprietario dell'ultimo piano. (*Sez. 2 - , Ordinanza n. 11490 del 15/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1127, Cod. Civ. art. 1120, Cod. Civ. art. 1102

Massime precedenti Vedi: N. 19281 del 2009 Rv. 610286 - 01

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 16794 del 2007 Rv. 598450 – 01

Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condomini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli. (*Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10846 del 08/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1129 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1130, Cod. Civ. art. 1135

Massime precedenti Vedi: N. 821 del 2014 Rv. 629340 – 01

Ai sensi del comma 3 dell'art. 71 quater disp. att. c.c. l'amministratore di condominio è legittimato a partecipare alla procedura di mediazione obbligatoria solo previa delibera assembleare di autorizzazione, non rientrando tra le sue attribuzioni, in assenza di apposito mandato, il potere di disporre dei diritti sostanziali rimessi alla mediazione. Ne consegue che la condizione di procedibilità delle "controversie in materia di condominio" non può dirsi realizzata qualora l'amministratore partecipi all'incontro davanti al mediatore sprovvisto (come nella specie) della previa delibera assembleare, da assumersi con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., non essendo in tal caso possibile iniziare la procedura di mediazione e procedere al relativo svolgimento, come suppone il comma 1 dell'art. 8 del d.lgs. n. 28 del 2010. (*Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 10846 del 08/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1130, Cod. Civ. art. 1136, Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 71 quater, Decreto Legisl. 04/03/2010 num. 28 art. 8 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 821 del 2014 Rv. 629340 – 01

1. *Espropriazione per pubblica utilità*

In tema di espropriazione per pubblica utilità, il giudice del merito non è vincolato all'eccezione o istanza della parte espropriante, per fare applicazione dell'art. 32, comma 2, del d.p.r. del 2001,che impone di non tenere conto, ai fini indennitari, delle costruzioni e migliorie "opportunistiche" - quali sono quelle che sono state intraprese sui fondi soggetti ad esproprio dopo la comunicazione dell'avvio del procedimento e del deposito degli atti ex art. 16, comma 4 del medesimo d.p.r. - trattandosi di una circostanza che egli è tenuto a rilevare, anche d'ufficio, sulla base degli elementi probatori ritualmente acquisiti agli atti, in quanto incidente sulla determinazione giudiziale dell'indennità. (*Sez. 1 - , Sentenza n. 10747 del 05/06/2020*)

Riferimenti normativi: DPR 08/06/2001 num. 327 art. 32 com. 2, Legge 25/06/1865 num. 2359 art. 43

Massime precedenti Vedi: N. 1161 del 2007 Rv. 593780 – 01

In tema di determinazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, lo spostamento della fascia di rispetto autostradale all'interno dell'area residua rimasta in proprietà degli espropriati, pur traducendosi in un vincolo assoluto di inedificabilità, di per sè non indennizzabile, può rilevare nella determinazione dell'indennizzo dovuto al privato, in applicazione estensiva dell'art. 33 del d.P.R. n. 327 del 2001 per il deprezzamento dell'area residua mediante il computo delle singole perdite ad essa inerenti, qualora risultino alterate le possibilità di utilizzo della stessa ed anche per la perdita di capacità edificatoria realizzabile sulle più ridotte superfici rimaste in proprietà. (*Sez. 1 - , Sentenza n. 13203 del 30/06/2020*)

Riferimenti normativi: DPR 08/06/2001 num. 327 art. 33, Legge 25/06/1865 num. 2359 art. 40 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 34745 del 2019 Rv. 656442 - 01, N. 5875 del 2012 Rv. 622323 – 01

In tema di espropriazione per pubblica utilità, nel caso in cui, per effetto della realizzazione o dell'ampliamento di una strada pubblica (nella specie, di una autostrada), il privato debba subire nella sua proprietà la creazione o l'avanzamento della relativa fascia di rispetto, quest'ultima si traduce in un vincolo assoluto di inedificabilità che di per sé non è indennizzabile, ma che, in applicazione estensiva della disciplina in tema di espropriazione parziale, non esclude il diritto del proprietario di essere indennizzato per il deprezzamento dell'area residua mediante il computo delle singole perdite ad essa inerenti, quando risultino alterate le possibilità di utilizzazione della stessa ed anche per la perdita della capacità edificatoria realizzabile sulle più ridotte superfici rimaste. (*Sez. 1 - , Sentenza n. 10747 del 05/06/2020*)

Riferimenti normativi: DPR 08/06/2001 num. 327 art. 32, DPR 08/06/2001 num. 327 art. 37 CORTE COST., DPR 08/06/2001 num. 327 art. 40 CORTE COST., Legge 25/06/1865 num. 2359 art. 40 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 24435 del 2006 Rv. 594088 - 01, N. 26326 del 2016 Rv. 642762 - 01, N. 25668 del 2015 Rv. 638294 - 01, N. 14632 del 2018 Rv. 648940 – 01

In tema di espropriazione per pubblica utilità di suoli che dispongano di un soprassuolo arboreo, si configurano come ragioni di giusta indennità gli oneri sopportati per lo spostamento delle piante dall'area espropriata ad altra area, trattandosi di costi direttamente conseguenti al pregiudizio causato dall'espropriazione all'azienda insistente sul relativo terreno, e non invece il costo dell'espiantato. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza con la quale la Corte di Appello aveva stabilito che nulla fosse dovuto per lo scomodo derivante dallo spostamento forzoso delle piante presenti nella porzione di vivaio ricadente nell'area espropriata). (*Sez. 1 - , Ordinanza n. 10743 del 05/06/2020*)

Riferimenti normativi: DPR 08/06/2001 num. 327 art. 32 com. 1, DPR 08/06/2001 num. 327 art. 32 com. 2, Legge 22/10/1971 num. 865 art. 15 CORTE COST., Legge 22/10/1971 num. 865 art. 16 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 18732 del 2017 Rv. 645679 – 01

Il termine perentorio di trenta giorni, previsto dall'art. 54, commi 1 e 5, del d.P.R. n. 327 del 2001 per l'impugnazione della determinazione dell'indennità di esproprio, non è applicabile all'opposizione avverso la determinazione dell'indennizzo contenuta nel provvedimento acquisitivo adottato a norma dell'art. 42-bis del medesimo decreto, sia perché tale termine si riconnette ad un iter procedimentale estraneo all'istituto dell'acquisizione sanante, sia perché l'art. 42-bis non contiene alcun richiamo all'art. 54, sicché, vertendosi in tema di termini fissati per la tutela giurisdizionale di diritti, non è consentito ravvisarne la natura perentoria in mancanza di espressa previsione normativa. (*Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 11687 del 17/06/2020*)

Riferimenti normativi: DPR 08/06/2001 num. 327 art. 42 bis CORTE COST., DPR 08/06/2001 num. 327 art. 54, Decreto Legisl. 01/09/2001 num. 150 art. 29

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 15283 del 2016 Rv. 640701 – 01

1. *Procedure esecutive individuali*

Il decreto di trasferimento in base al quale sia iniziata l'esecuzione per rilascio è un titolo opponibile "erga omnes" e, dunque, non solo nei confronti del debitore esecutato, ma anche di chiunque si trovi nella detenzione o nel possesso del bene; pertanto, colui che intenda proporre opposizione non può limitarsi ad invocare la nullità del detto titolo, ma deve dimostrare di essere titolare di un diritto reale o di godimento su tale bene, che ne giustifichi il possesso o la detenzione, così esplicitando il proprio interesse ad agire. (*Sez. 3 - , Sentenza n. 11285 del 12/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2930 Cod. Proc. Civ. art. 586, Cod. Proc. Civ. art. 615, Cod. Proc. Civ. art. 619 CORTE COST. PENDENTE Cod. Proc. Civ. art. 100,

Massime precedenti Vedi: N. 12523 del 2016 Rv. 640274 - 01, N. 14640 del 2014 Rv. 631580 - 01, N. 1259 del 2018 Rv. 647357 – 01

In tema di espropriazione immobiliare di un bene gravato da ipoteca per un debito altrui, il debitore garantito non è legittimato passivo dell'azione esecutiva e, pertanto, non deve essergli notificato l'atto di pignoramento, ma soltanto, come previsto dall'art. 603 c.p.c., il precetto e il titolo esecutivo (fatta salva l'eccezione in materia di credito fondiario di cui all'art. 41, comma 1, d.lgs. n. 385 del 1993); tuttavia, ai sensi dell'art. 604, comma 2, c.p.c., nel corso del processo esecutivo, il debitore deve essere sentito tutte le volte in cui deve essere ascoltato anche il terzo proprietario assoggettato all'esecuzione e tale omissione dà luogo ad un vizio della procedura che, fintanto che la stessa non sia conclusa, può essere fatto valere con l'opposizione ex art. 617 c.p.c. (*Sez. 3 - , Sentenza n. 10808 del 05/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 102, Cod. Proc. Civ. art. 603 Cod. Proc. Civ. art. 604 Cod. Proc. Civ. art. 617, Cod. Civ. art. 2910 Decreto Legisl. 01/09/1993 num. 385 art. 41 com. 1,

Massime precedenti Vedi: N. 1620 del 2016 Rv. 638490 - 01, N. 20580 del 2007 Rv. 599393 - 01, N. 18513 del 2006 Rv. 593607 – 01

La notifica dell'atto di pignoramento immobiliare contro il terzo proprietario, ai sensi degli artt. 602 ss. c.p.c., produce un effetto tanto interruttivo quanto sospensivo della prescrizione del credito azionato, in base al disposto degli artt. 2943, comma 1, c.c. e 2945, comma 2, c.c., anche nei confronti del debitore diretto, purché lo stesso venga sentito nei casi previsti dall'art. 604, comma 2, c.p.c. o il creditore gli abbia comunque dato notizia dell'esistenza del processo esecutivo, fermo restando che l'effetto sul decorso della prescrizione sarà solamente interruttivo, ma non sospensivo, nell'ipotesi di estinzione del procedimento ex art. 2945, comma 3, c.c. (*Sez. 3 - , Sentenza n. 10808 del 05/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2943 com. 1, Cod. Civ. art. 2945 com. 2, Cod. Civ. art. 2945 com. 3, Cod. Proc. Civ. art. 615 com. 1, Cod. Proc. Civ. art. 618 bis, Cod. Proc. Civ. art. 602

Massime precedenti Vedi: N. 3741 del 2017 Rv. 643091 – 01

Non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, idoneo a fondare la sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, né si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura elaborati dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare. (*Sez. 3 - , Sentenza n. 11116 del 10/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 586,

Massime precedenti Vedi: N. 18451 del 2015 Rv. 636807 – 01

In tema di espropriazione immobiliare, la peculiare ipotesi di chiusura anticipata della procedura ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. ricorre e va disposta ove, invano applicati o tentati ovvero motivatamente esclusi tutti gli istituti processuali tesi alla massima possibile fruttuosità della vendita del bene pignorato, risulti, in base ad un giudizio prognostico basato su dati obiettivi anche come raccolti nell'andamento pregresso del processo, che il bene sia in concreto invendibile o che la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dare luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisorio dei crediti azionati ed a maggior ragione se possa consentire esclusivamente la copertura dei successivi costi di esecuzione. La relativa valutazione non deve avere luogo in modo espresso prima di ogni rifissazione, specie qualora il numero ne sia stato stabilito con l'ordinanza di vendita o altro provvedimento, ma una motivazione espressa è necessaria in caso di esplicita istanza di uno dei soggetti del processo oppure quando si verifichino o considerino fatti nuovi, soprattutto in relazione alle previsioni dell'ordinanza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (*Sez. 3 - , Sentenza n. 11116 del 10/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 569 Disp. Att. Cod. Proc. Civ. art. 164 bis

Massime precedenti Vedi: N. 7754 del 2018 Rv. 648350 – 01

È inammissibile l'opposizione all'esecuzione proposta avverso la procedura di rilascio, finalizzata a recuperare un'opposizione agli atti esecutivi che avrebbe dovuto essere autonomamente proposta contro il decreto di trasferimento adottato in seno alla procedura di espropriazione immobiliare, nel termine perentorio di cui all'art. 617 c.p.c., decorrente dalla conoscenza dell'atto comunque avutane. (La S.C. ha espresso il principio nell'ambito di un giudizio in cui il debitore esecutato, in sede di procedura di esecuzione per rilascio, aveva contestato il presupposto decreto di trasferimento del bene, affermandone la nullità per mancato rispetto del principio del contraddittorio). (*Sez. 3 - , Ordinanza n. 12920 del 26/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 617 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 6487 del 2010 Rv. 611728 – 01

1. *Procedure concorsuali*

In tema di revocatoria fallimentare di compravendita ex art. 67,comma 2, l.fall., la conoscenza dello stato di insolvenza dell'imprenditore da parte del terzo contraente, che deve essere effettiva e non meramente potenziale, può essere provata dal curatore, su cui incombe il relativo onere probatorio, tramite presunzioni gravi, precise e concordanti, desumibili anche dall'esistenza di un'ipoteca giudiziale sul bene venduto, menzionata nel contratto ed iscritta in virtù di un provvedimento definitivo di condanna della venditrice al pagamento di un rilevante importo. (Nella specie il giudice di merito ha tratto il convincimento dello stato soggettivo di consapevolezza da parte del terzo contraente dal fatto che, oltre all'emissione di due decreti ingiuntivi, risultavano iscritte sull'immobile due ipoteche menzionate nell'atto pubblico di vendita). (*Sez. 1 - , Ordinanza n. 13169 del 30/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge Falliment. art. 67 com. 2 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 2697, Cod. Proc. Civ. art. 2722, Cod. Proc. Civ. art. 2729

Massime precedenti Conformi: N. 25379 del 2013 Rv. 628473 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 526 del 2016 Rv. 638257 – 01

Nell'ambito della procedura di concordato preventivo la presentazione di un'offerta in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione e prima del decreto di trasferimento, pur rappresentando un significativo parametro di valutazione, non può integrare, di per sé, un elemento sufficiente a giustificare la sospensione della vendita, a meno che l'inferiorità del prezzo rispetto a quello giusto non sia desumibile anche da altri elementi. (*Sez. 1 - , Sentenza n. 11352 del 12/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge Falliment. art. 108 com. 3, Legge Falliment. art. 124

Massime precedenti Vedi: N. 669 del 2017 Rv. 643151 - 01, N. 1610 del 2009 Rv. 606296 – 01

In tema di concordato preventivo, il soddisfacimento parziale dei creditori muniti di privilegio generale può trovare fondamento giustificativo solo nell'incapienza del patrimonio mobiliare del debitore, sicché il soddisfacimento dei creditori chirografari non può che dipendere dalla presenza di beni immobili - per la parte non deputata a garantire i creditori che vantino titolo di prelazione su di essi - o di liquidità estranei al patrimonio del debitore medesimo. (*Sez. 1 - , Ordinanza n. 10884 del 08/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge Falliment. art. 160 com. 2

Massime precedenti Vedi: N. 2422 del 2020 Rv. 656715 – 01

1. *Azione revocatoria*

In caso di esercizio dell'azione revocatoria avente ad oggetto il contratto definitivo di compravendita immobiliare concluso nelle forme di cui all'art. 1401 c.c., qualora l'immobile compravenduto sia stato oggetto di pignoramento trascritto anteriormente alla trascrizione del contratto definitivo ma posteriormente alla trascrizione del preliminare, la verifica della "scientia damni" in capo alla terza nominata (da compiersi solo nell'ipotesi in cui analoga verifica, già effettuata nei riguardi dello stipulante e con riferimento al momento della conclusione del contratto preliminare, abbia dato esito negativo), deve essere diretta ad evidenziare se la colpa della stessa, nel non aver consultato i registri immobiliari, possa assumere i connotati della lievità, idonea a giustificare la tutela del suo affidamento. (Sez. 3 - , Sentenza n. 12120 del 22/06/2020)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1351, Cod. Civ. art. 1404, Cod. Civ. art. 2901

Massime precedenti Difformi: N. 9595 del 2015 Rv. 635312 - 01 Massime precedenti Vedi: N. 9367 del 2006 Rv. 589343 - 01, N. 16825 del 2013 Rv. 627046 – 01

L'azione revocatoria ordinaria presuppone, per la sua esperibilità, la semplice esistenza di un debito, e non anche la sua concreta esigibilità, con la conseguenza che, concessa fideiussione in relazione alle future obbligazioni del debitore principale connesse all'apertura di credito regolata in conto corrente, gli atti dispositivi del fideiussore successivi alla detta apertura di credito ed alla prestazione della fideiussione, se compiuti in pregiudizio delle ragioni del creditore, sono soggetti all'azione revocatoria, ai sensi dell'art. 2901, n. 1, prima parte, c.c., in base al mero requisito soggettivo della consapevolezza del fideiussore (e, in caso di atto a titolo oneroso, del terzo) di arrecare pregiudizio alle ragioni del creditore ("scientia damni") ed al solo fattore oggettivo dell'avvenuto accreditamento, giacché l'insorgenza del credito deve essere apprezzata con riferimento al momento dell'accreditamento e non a quello, eventualmente successivo, dell'effettivo prelievo da parte del debitore principale della somma messa a sua disposizione. (La S.C., richiamato il principio di cui in massima, ha ritenuto di farne applicazione in fattispecie nella quale il soggetto tenuto alla responsabilità patrimoniale per conto di un'associazione non riconosciuta aveva costituito alcuni immobili di sua proprietà in fondo patrimoniale). (*Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 10522 del 03/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 167 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2740, Cod. Civ. art. 2901

Massime precedenti Conformi: N. 762 del 2016 Rv. 638649 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 29727 del 2019 Rv. 655834 - 01, N. 8315 del 2017 Rv. 643834 – 01

Qualora il soggetto che esercita l'azione revocatoria ordinaria vanti un credito garantito da ipoteca anteriormente iscritta proprio sul bene che è oggetto dell'atto dispositivo revocando (nella specie, costituzione di fondo patrimoniale), la declaratoria di inefficacia si palesa come mezzo eccedente lo scopo in quanto la titolarità del diritto di ipoteca esclude quel pericolo di infruttuosità dell'esecuzione nel quale si identifica l'"eventus damni". (*Sez. 3 - , Sentenza n. 12121 del 22/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2901, Cod. Civ. art. 2808, Cod. Civ. art. 167 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 16221 del 2019 Rv. 654318 - 01, N. 24332 del 2008 Rv. 604634 – 01

1. *Opposizione di terzo*

Nel giudizio di opposizione di terzo proposto innanzi al giudice di appello, occorre distinguere l'ipotesi nella quale la sentenza impugnata abbia ad oggetto un rapporto sostanziale unico, il quale non può esistere che in un solo modo rispetto a tutti i partecipanti, e quella in cui il terzo, rimasto estraneo alla lite, intenda, invece, fare valere un proprio diritto indipendente, che risulti incompatibile con quelli vantati dalle altre parti. Nel primo caso, infatti, l'opponente ex art. 404 c.p.c. trae la propria legittimazione all'azione dalla circostanza di essere stato un litisconsorte necessario pretermesso e deve, pertanto, essere disposta la remissione della causa al giudice di primo grado; al contrario, nella seconda eventualità, gli accertamenti relativi alla situazione legittimante del terzo ed alla caducazione della sentenza opposta andranno compiuti dal medesimo giudice di appello. (Nella specie, i ricorrenti avevano proposto la loro opposizione di terzo assumendo di essere titolari di un diritto autonomo - l'acquisto della proprietà di un bene immobile per usucapione - rispetto alla situazione giuridica accertata nella sentenza passata in giudicato - simulazione assoluta di due compravendite - e la S.C. ha giudicato corretta la scelta operata dalla corte d'appello, che ha deciso sull'opposizione nel merito, rigettandola, senza provvedere alla remissione della causa al giudice di primo grado). (*Sez. 3 - , Sentenza n. 11289 del 12/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 354 com. 1 Cod. Proc. Civ. art. 404, Cod. Proc. Civ. art. 405, Cod. Proc. Civ. art. 406

Massime precedenti Vedi: N. 2134 del 1995 Rv. 490699 - 01, N. 2033 del 1969 Rv. 341286 – 01

1. *Tributario*

In tema di imposte sui redditi, costituisce plusvalenza tassabile la differenza tra il (maggiore) prezzo di cessione di un terreno ed il (minore) originario prezzo di acquisto del cespite, restando irrilevante la sussistenza di un collegamento negoziale tra detta cessione e altro negozio intervenuto tra le parti. (Nella specie, la S.C. ha rigettato la censura del contribuente che lamentava di non avere tratto vantaggi economici dalla cessione al Comune di un terreno, su cui era stata calcolata la plusvalenza tassabile, in quanto aveva contestualmente acquistato dal cessionario un'area facente parte del medesimo piano di zona). (*Sez. 5 - , Sentenza n. 13115 del 30/06/2020*)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1362, DPR 29/09/1973 num. 600 art. 76

Massime precedenti Vedi: N. 5923 del 1978 Rv. 395748 – 01

In materia di agevolazioni tributarie, il presupposto per usufruire della tassazione agevolata prevista dall'art. 7, comma 4, lett. b), l. n. 984 del 1977, è la mera idoneità dei fondi rustici acquistati - la cui nozione è da intendersi equivalente a quella di terreni agricoli e relative pertinenze - ad aumentare l'efficienza dell'azienda ed il relativo reddito, attraverso il miglioramento qualitativo e quantitativo delle colture forestali, senza che sia richiesta l'effettiva realizzazione di interventi di forestazione ex art. 10 cit. legge; sicché, alla stregua di un'interpretazione volta alla massima espansione del contenuto normativo, il fabbricato insistente sul terreno agricolo, avente natura pertinenziale, deve includersi nell'ambito di applicazione dell'agevolazione, siccome riconducibile alla nozione di azienda e, pertanto, essendo funzionale al miglioramento quantitativo e qualitativo delle culture forestali. (*Sez. 5 - , Ordinanza n. 12777 del 26/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge 27/09/1977 num. 984 art. 7 com. 4 lett. B

Massime precedenti Conformi: N. 13656 del 2009 Rv. 608493 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 30722 del 2011 Rv. 621046 – 01

In tema di imposta di registro, in caso di trasferimento di immobili solo in parte edificabili e rientranti nella disposizione di cui all'art. 33, comma 3, l. n. 388 del 2000, alla base imponibile si applica l'aliquota più alta tra quelle previste in relazione alle diverse particelle di terreno oggetto del trasferimento. (Nella specie, erano stati acquistati in blocco diversi terreni, parte dei quali ricadevano nelle fasce di rispetto stradale e parte erano ricompresi nel piano particolareggiato esecutivo). (*Sez. 5 - , Ordinanza n. 10565 del 04/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge 23/12/2000 num. 388 art. 33 com. 3, DPR 26/04/1986 num. 131 art. 23, Cod. Proc. Civ. art. 2697

Massime precedenti Vedi: N. 1253 del 2014 Rv. 629077 - 01, N. 29453 del 2017 Rv. 646977 - 01, N. 24891 del 2016 Rv. 641745 – 01

I criteri per la determinazione del valore di avviamento di un'azienda, fissati dall'art. 2 del regolamento reso col d.P.R. n. 460 del 1996, per l'attuazione dell'accertamento con adesione di cui al d.l. n. 564 del 1994, conv. in l. n. 656 del 1994, hanno la funzione di fornire indicazioni minime cui l'Amministrazione finanziaria deve attenersi nella procedura transattiva che conduce ad un accertamento con adesione: se, infatti, è possibile che tale accertamento si realizzi per valori superiori a quelli indicati dall'art. 2 cit., è comunque ovvio che il contribuente vi aderisca quando esso si attesti su un importo inferiore a quello che potrebbe legittimamente emergere con autonomo accertamento ordinario e nel successivo contenzioso; pertanto, se ai detti criteri può attribuirsi un qualche rilievo indiziario, esso è nel senso che il valore effettivo non è inferiore a quello cui si perviene mediante la loro applicazione, con la conseguenza che l'Amministrazione non è tenuta a spiegare i motivi per cui ritiene incongrui nella specie i criteri in questione, ma deve solo fornire gli elementi indiziari sufficienti a giustificare il proprio assunto. (Fattispecie in cui la S.C. ha ritenuto legittima la stima dell'avviamento compiuta dall'Ufficio utilizzando come parametro di base il canone di affitto). (*Sez. 5 - , Ordinanza n. 12305 del 23/06/2020*)

Riferimenti normativi: Legge 31/07/1996 num. 460 art. 2, Decreto Legge 30/09/1994 num. 564 art. 2 CORTE COST., DPR 26/04/1986 num. 131 art. 51

Massime precedenti Conformi: N. 16705 del 2007 Rv. 599867 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 4931 del 2012 Rv. 622231 - 01, N. 9089 del 2017 Rv. 643627 – 01

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" spettano anche nel caso di accorpamento di più unità immobiliari finitime costituenti nel loro insieme un'unica abitazione, purché entro il termine triennale di decadenza, corrispondente a quello concesso all'Amministrazione finanziaria per l'esercizio dei poteri di accertamento, si verifichi l'effettiva unificazione di dette unità immobiliari, il cui onere probatorio grava sul contribuente, senza necessità che, entro lo stesso termine, si sia provveduto anche all'accatastamento dell'unica unità abitativa così realizzata. (*Sez. 5 - , Sentenza n. 11322 del 12/06/2020*)

Riferimenti normativi: DPR 26/04/1986 num. 131 art. 1 CORTE COST., DPR 26/04/1986 num. 131 art. 76

Massime precedenti Vedi: N. 20376 del 2006 Rv. 594764 - 01, N. 9491 del 2010 Rv. 612549 – 01