
*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 aprile 2021 e che hanno deciso ricorsi che direttamente o indirettamente riguardano beni immobili.

SOMMARIO. – Contratto preliminare di compravendita: **n. 1** – Contratto definitivo di compravendita e condono: **n. 2** – Notaio e vendita: **n. 3** – Locazioni: **n. 4** – Appalto: **n. 5** – Successioni: **n. 6** – Condominio: **n. 7** – Espropriazione per pubblico interesse: **n. 8** – Giurisdizione: **n. 9** – Usucapione: **n. 10** – Strade vicinali: **n. 11** – Procedure concorsuali: **n. 12** – Tributario: **n. 13**.

1. Contratto preliminare di compravendita

L'omessa indicazione alle parti di una questione di fatto oppure mista di fatto e di diritto, rilevata d'ufficio, sulla quale si fonda 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, la S.C. ha cassato la sentenza di appello che aveva rilevato d'ufficio - senza previamente sottoporre la questione alle parti - la mancanza del certificato di destinazione urbanistica del terreno

promesso in vendita, ex art. 30 d.P.R. n. 380 del 2001 e, conseguentemente, rigettato la domanda di esecuzione in forma specifica del relativo contratto preliminare). (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11440 del 30/04/2021 Rv. 661095 - 01)

Riferimenti normativi: DPR 06/06/2001 num. 380 art. 30, Cod. Civ. art. 2932, Cod. Proc. Civ. art. 101

Massime precedenti Conformi: N. 11308 del 2020 Rv. 658167 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 20870 del 2020 Rv. 659207 - 01

2. Contratto definitivo di compravendita e condono

L'obbligo di pagamento degli oneri relativi alla procedura di condono edilizio ex art. 31 della l. n. 47 del 1985 grava, ai sensi del comma 1 del citato art. 31, su coloro che sono proprietari dei beni interessati al momento del conseguimento della sanatoria e non della sua richiesta, anche qualora, nel caso di trasferimento degli immobili, tale richiesta sia stata presentata dai precedenti proprietari, ma il suo "iter" amministrativo si sia comunque concluso dopo la vendita. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito, che aveva rigettato la richiesta di rivalsa avanzata, in base all'art. 31, comma 3, della l. n. 47 cit., dall'ultimo acquirente di un immobile nei confronti degli originari venditori che, in quanto autori dell'abuso, avevano dato inizio alla procedura di sanatoria, conclusasi successivamente alla prima cessione, difettando, nel contratto concluso l'attore ed i propri danti causa, a propria volta acquirenti dagli originari proprietari, una specifica pattuizione che estendesse, in favore del primo, l'impegno assunto dai primi proprietari verso i secondi, di tenerli indenni dalle conseguenze economiche derivanti dal dover far fronte agli oneri

concessori e di oblazione). (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11211 del 28/04/2021 Rv. 661215 - 01)

Riferimenti normativi: Legge 28/02/1985 num. 47 art. 31 com. 3 CORTE COST., Legge 28/02/1985 num. 47 art. 31 com. 1 CORTE COST.

L'art. 1489 c.c., sulla vendita di cosa gravata da oneri o da diritti di terzi, non trova applicazione con riferimento al pagamento di oneri derivanti da procedimenti di regolarizzazione urbanistico-edilizia, dei quali il venditore abbia fatto menzione nell'atto di compravendita, trattandosi di pesi che non limitano il libero godimento del bene venduto. (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11211 del 28/04/2021 Rv. 661215 - 02)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1489
Massime precedenti Conformi: N. 3464 del 2012 Rv. 621427 – 01

Gli acquirenti di un immobile edificato in difformità dalla concessione edilizia, che abbiano chiesto (ed ottenuto) la sanatoria di cui all'art. 31 della l. n. 47 del 1985 in qualità di proprietari del bene, possono agire in giudizio per la riduzione del prezzo, ai sensi degli artt. 1490 e 1492 c.c., ma non anche esercitare il diritto di rivalsa ex art. 6 della medesima l. n. 47, qualora le lamentate difformità non risultino essenziali o totali rispetto alla rilasciata concessione. (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11211 del 28/04/2021 Rv. 661215 - 03)

Riferimenti normativi: Legge 28/02/1985 num. 47 art. 6 CORTE COST., Legge 28/02/1985 num. 47 art. 31 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1490, Cod. Civ. art. 1492

Massime precedenti Conformi: N. 11322 del 1997 Rv. 509937 – 01

3. Notaio e vendita

L'omesso avvertimento all'acquirente, da parte del notaio, circa i rischi connessi ad una compravendita rispetto alla quale l'alienante dichiara di avere acquistato il bene per usucapione, senza il relativo accertamento giudiziale, ha rilevanza disciplinare con riguardo all'illecito derivante dal combinato disposto di cui agli artt. 147, comma 1, lett. b), della l. n. 89 del 1913, da un lato, e 50, lett. b) nonché 14, lett. b) del codice deontologico, dall'altro, quanto al rispetto degli obblighi di chiarezza e di completezza dell'atto rogato, da cui devono risultare le indicazioni emergenti dalle visure ipotecarie e catastali per un periodo comprensivo del ventennio anteriore alla stipula, per un completo esame delle risultanze degli atti di provenienza, delle formalità pregiudizievoli e, in genere, delle formalità pubblicitarie relative all'immobile. (Nella specie la S.C. ha confermato la pronuncia di merito che - anche con l'ulteriore riferimento alla salvaguardia dell'immagine e del prestigio della classe notarile, ex art. 147, lett. a) della l. n. 89 cit. - ha ritenuto disciplinarmente rilevante la sistematica ricezione, da parte del notaio, di oltre 250 atti sulla base della sola dichiarazione dell'alienante di essere proprietario per usucapione, in assenza delle verifiche ordinarie richieste per la stipula). (Sez. 2 - , Sentenza n. 11186 del 28/04/2021 Rv. 661093 - 02)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1483, Cod. Civ. art. 1485, Legge 16/02/1913 num. 89 art. 147 com. 1 lett. B CORTE COST., Cod. Civ. art. 1158
Massime precedenti Vedi: N. 32147 del 2018 Rv. 652047 - 01

4. Locazioni

Il contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo concluso "iure privatorum" dalla pubblica amministrazione in qualità di conduttore non si sottrae alla disciplina del recesso anticipato ex art. 27, comma 8, l. n. 392 del 1978, secondo cui le

ragioni che consentono al locatario di liberarsi in anticipo del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti estranei alla sua volontà, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione, non potendo esse risolversi nella soggettiva e unilaterale valutazione dal medesimo effettuata in ordine alla convenienza (o meno) di continuare il rapporto locativo, né potendosi apprezzare la legittimità del recesso in base all'esclusivo rilievo della natura pubblicistica delle determinazioni assunte dal soggetto conduttore. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato la decisione di merito ritenendo che non costituisse, di per sé, motivo idoneo di recesso anticipato dal rapporto di locazione la delibera di un'azienda sanitaria locale, adottata in attuazione di una legge regionale, volta a redistribuire sul territorio le strutture psichiatriche). (Sez. 3 - , Sentenza n. 9704 del 13/04/2021 Rv. 661082 - 01)

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 27 com. 8 CORTE COST.
Massime precedenti Vedi: N. 26892 del 2014 Rv. 633959 - 01, N. 262 del 2005 Rv. 580239 - 01, N. 23639 del 2019 Rv. 655170 - 01

Il riferimento, contenuto nell'art. 13, comma 7, della l. n. 431 del 1998, come sostituito dall'art. 1, comma 59, della l. n. 208 del 2015, alla "entrata in vigore della presente legge" come momento a partire dal quale devono ritenersi applicabili le disposizioni di cui al precedente comma 6 del medesimo art. 13, va inteso secondo i criteri di interpretazione dettati dall'art. 12 delle preleggi come riguardante la data di entrata in vigore della legge modificata (l. n. 431 del 1998) e non di quella modificante (l. n. 208 del 2015). Ne deriva che i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati a decorrere dall'entrata in vigore della l. n. 431 del 1998, per i quali il

locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine indicato al comma 1 dell'art. 13 citato, sono affetti da nullità relativa di protezione, a prescindere dal fatto che siano stati conclusi o meno in forma scritta ed ancorché i correlati giudizi siano stati introdotti prima della modifiche apportate dal richiamato art. 1, comma 59, allo stesso art. 13; causa di nullità, pertanto, denunciabile dal solo conduttore, ricorrendo uno dei casi nei quali quest'ultimo ha la facoltà di domandare "la riconduzione del contratto a condizioni conformi". (Sez. 3 - , Sentenza n. 9475 del 09/04/2021 Rv. 661240 - 01)

Riferimenti normativi: Legge 09/12/1998 num. 431 art. 13 com. 1 CORTE COST., Legge 09/12/1998 num. 431 art. 13 com. 6 CORTE COST., Legge 09/12/1998 num. 431 art. 13 com. 7 CORTE COST., Legge 28/12/2015 num. 208 art. 1 com. 59 CORTE COST. PENDENTE, Cod. Civ. art. 1325 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1350, Cod. Civ. art. 1421, Preleggi art. 12
Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 18214 del 2015 Rv. 636227 – 01

5. Appalto

In tema di responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c., il risarcimento del danno riconosciuto al committente per l'eliminazione dei difetti di costruzione dell'immobile può giungere a consentire la completa ristrutturazione di quest'ultimo, comportando tale responsabilità un'obbligazione risarcitoria per equivalente finalizzata al totale ripristino dell'edificio, e non una reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva condannato l'appaltatore a sostenere tutti i costi necessari per la definitiva eliminazione dei difetti, ancorché più elevati di quelli originariamente previsti per la realizzazione dell'opera). (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11438 del 30/04/2021 Rv. 661094 – 02)

Massime precedenti Conformi: N. 15846 del 2017 Rv. 644676 – 02

6. *Successioni*

Il coerede che, dopo la morte del "de cuius", sia rimasto nel possesso del bene ereditario può, prima della divisione, usucapire la quota degli altri eredi, senza necessità di interversione del titolo del possesso; a tal fine, però, egli, che già possiede "animo proprio" ed a titolo di comproprietà, è tenuto ad estendere tale possesso in termini di esclusività, godendo del bene con modalità incompatibili con la possibilità di godimento altrui e tali da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere "uti dominus" e non più "uti condominus", risultando a tal fine insufficiente l'astensione degli altri partecipanti dall'uso della cosa comune. (Nella specie la S.C., riformando la pronuncia di merito, ha escluso che possa costituire prova dell'usucapione di un appartamento la circostanza che il coerede, che già vi abitava con il padre, abbia continuato, dopo la morte di questi, ad essere l'unico ad averne la disponibilità). (Sez. 2 - , Ordinanza n. 9359 del 08/04/2021 Rv. 660860 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 714, Cod. Civ. art. 1140, Cod. Civ. art. 1141, Cod. Civ. art. 1146, Cod. Civ. art. 1158, Cod. Civ. art. 1164, Cod. Civ. art. 1102 com. 2
Massime precedenti Vedi: N. 10734 del 2018 Rv. 648439 - 01, N. 1370 del 1999 Rv. 523346 – 01

L'accettazione tacita di eredità può essere desunta dal comportamento del chiamato che ponga in essere atti che non abbiano solo natura meramente fiscale, quale la denuncia di successione, ma che siano, al contempo, fiscali e civili, come la voltura catastale, che rileva non solo dal punto di vista tributario, per il pagamento dell'imposta, ma anche dal punto di vista civile, per l'accertamento, legale o semplicemente materiale, della proprietà

immobiliare e dei relativi passaggi. (Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 11478 del 30/04/2021 Rv. 661054 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 476

Massime precedenti Conformi: N. 10796 del 2009 Rv. 608105 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 8980 del 2017 Rv. 643674 - 01

7. Condominio

In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni"-, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.. (Sez. U - , Sentenza n. 9839 del 14/04/2021 Rv. 661084 - 03)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1105 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1109, Cod. Civ. art. 1136, Cod. Civ. art. 1137 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1325 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1343, Cod. Civ. art. 1345, Cod. Civ. art. 1346, Cod. Civ. art. 1418 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1421, Cod. Civ. art. 1441, Cod. Civ. art. 1442, Cod. Civ. art. 2377, Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 66, Legge 11/12/2012 num. 220 art. 15, Cod. Civ. art. 1135 lett. 2, Cod. Civ. art. 1135 lett. 3, Cod. Civ. art. 1123, Cod. Civ. art. 2379
Massime precedenti Conformi Sezioni Unite: N. 4806 del 2005 Rv. 579439 - 01

Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento. (Sez. U - , Sentenza n. 9839 del 14/04/2021 Rv. 661084 - 02)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1123, Cod. Civ. art. 1130, Cod. Proc. Civ. art. 645 CORTE COST., Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 63 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1137 com. 2
Massime precedenti Vedi: N. 15696 del 2020 Rv. 658784 - 01, N. 18129 del 2020 Rv. 658949 - 01

In tema di riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i

costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro. (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11199 del 28/04/2021 Rv. 661213 - 02)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 63 com. 2, Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 63 com. 4, Legge 11/12/2012 num. 220, Cod. Civ. art. 1123
Massime precedenti Vedi: N. 15547 del 2017 Rv. 644730 - 01, N. 21860 del 2020 Rv. 659363 - 01

In tema di condominio negli edifici, ove l'assemblea abbia deliberato il recesso anticipato dal contratto di manutenzione dell'ascensore, spettano all'amministratore tanto la legittimazione passiva, quanto la facoltà di impugnare la sentenza resa nella controversia instaurata dall'appaltatore e volta a conseguire la declaratoria di illegittimità del recesso, nonché la condanna del condominio al pagamento dei canoni fino alla naturale scadenza contrattuale, senza che occorranza l'autorizzazione o la ratifica dell'assemblea, necessarie per le sole cause che esorbitano dalle attribuzioni dello stesso amministratore, ex art. 1131, commi 2 e 3, c.c., ma non per quelle che vi rientrano perché, come nella specie, attinenti all'esecuzione delle delibere assembleari, ex art. 1130, n. 1, c.c. (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11200 del 28/04/2021 Rv. 661214 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1130, Cod. Civ. art. 1131, Cod. Proc. Civ. art. 75 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 182 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1671

Massime precedenti Vedi: N. 1451 del 2014 Rv. 629971 – 01

La solidarietà passiva nel rapporto obbligatorio è prevista dal legislatore nell'interesse del creditore e serve a rafforzare il diritto di quest'ultimo, consentendogli di ottenere l'adempimento dell'intera obbligazione da uno qualsiasi dei condebitori, mentre non ha alcuna influenza nei rapporti interni tra condebitori solidali, fra i quali l'obbligazione si divide secondo quanto risulta dal titolo o, in mancanza, in parti uguali. Ne consegue che, se il creditore conviene in giudizio più debitori, sostenendone la responsabilità solidale ed il giudice, invece, condanna uno solo di essi, con esclusione del rapporto di solidarietà, il debitore condannato, ove non abbia proposto alcuna domanda di rivalsa nei confronti del preteso condebitore solidale e, dunque, non abbia dedotto in giudizio il rapporto interno che lo lega agli altri debitori, non ha un interesse ad impugnare tale sentenza, nella parte in cui esclude la solidarietà, perché essa non aggrava la sua posizione di debitore dell'intero, né pregiudica il suo eventuale diritto di rivalsa. (Principio ribadito in tema di obbligazione solidale di chi subentra nei diritti del condomino al pagamento dei contributi dell'anno in corso e di quello precedente, prevista dal previgente art. 63, comma 2, disp. att. c.c. ora divenuto, in forza della l. n. 220 del 2012, comma 4). (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11199 del 28/04/2021 Rv. 661213 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 63 com. 2, Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 63 com. 4, Legge 11/12/2012 num. 220, Cod. Civ. art. 1292, Cod. Proc. Civ. art. 100 CORTE COST.

Massime precedenti Conformi: N. 542 del 2020 Rv. 656631 – 01

La liquidazione del compenso al consulente tecnico d'ufficio, ove l'accertamento richiesto dal giudice sia unico, benché implicante attività interdipendenti tra loro, deve essere unitaria, e non per sommatoria di più voci tariffarie, presupponendo, viceversa, quest'ultima una pluralità di accertamenti. (La S.C. ha fatto applicazione di tale principio in relazione alla liquidazione del compenso per un incarico peritale riguardante la predisposizione di un piano millesimale di un condominio che implicava lo svolgimento di attività tra loro connesse, quali la misurazione dei vani e l'elaborazione matematica delle proporzioni ai fini dell'individuazione dei millesimi da assegnare ai singoli partecipanti alla comunione). (Sez. 2 - , Ordinanza n. 10367 del 20/04/2021 Rv. 661045 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 61, Cod. Proc. Civ. art. 194, DM Grazia e Giustizia 30/05/2002 art. 1, DM Grazia e Giustizia 30/05/2002 art. 2, DPR 30/05/2002 num. 115 art. 49, DPR 30/05/2002 num. 115 art. 50 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 15306 del 2020 Rv. 658473 - 01, N. 28417 del 2018 Rv. 651045 -01

In tema di edificio costituito da più unità immobiliari autonome, la proprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 c.c. (quale, nella specie, un tetto avente funzione di copertura di una sola delle unità immobiliari compresa in un condominio orizzontale), può essere attribuita a tutti i condomini quale effetto dell'acquisto individuale operato con i rispettivi atti di una quota di tale bene, oppure in forza di un contratto costitutivo di comunione, ai sensi degli artt. 1350, n. 3, e 2643, n. 3, c.c., recante l'inequivoca manifestazione del consenso unanime dei condomini, espressa della forma scritta essenziale, alla nuova situazione di contitolarità degli immobili individuati nella loro consistenza e

localizzazione. (Sez. 2 , Ordinanza n. 10370 del 20/04/2021 Rv. 661046 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1117, Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 61, Cod. Civ. Disp. Att. e Trans. art. 62, Cod. Civ. art. 1350 lett. 3, Cod. Civ. art. 2643 lett. 3
Massime precedenti Vedi: N. 23001 del 2019 Rv. 655243 - 01, N. 15794 del 2002 Rv. 558386 - 01

8. Espropriazione per pubblico interesse

In tema di espropriazione per pubblica utilità, il giudicato formatosi sulla qualificazione del terreno, quale antecedente logico giuridico della statuizione sulla indennità di occupazione legittima, calcolata secondo il criterio degli interessi legali sul valore del suolo, preclude ogni diversa qualificazione e valutazione del terreno medesimo nel giudizio risarcitorio per occupazione appropriativa o accessione invertita, costituendo l'accertamento in fatto del valore del bene il comune punto di partenza per la stima sia dell'indennità di occupazione sia del danno risarcibile. (Sez. 1 - , Sentenza n. 9264 del 06/04/2021 Rv. 661148 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2909 CORTE COST.
Massime precedenti Conformi: N. 20234 del 2016 Rv. 641843 - 01

9. Giurisdizione

La decisione delle Sezioni Unite della S.C. sulla giurisdizione non è avulsa dal caso concreto, sicché se la statuizione si fonda sulla qualificazione del rapporto dedotto in giudizio e sugli accertamenti di fatto che hanno condotto ad essa, tale giudicato è inscindibile da detta qualificazione e, coprendo con efficacia "panprocessuale" la questione di giurisdizione rispetto al dedotto e al deducibile, non consente al giudice di cui sia dichiarata la giurisdizione di rivedere la vicenda in fatto, al fine di declinare la propria giurisdizione.

(Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione della corte d'appello che - sebbene le Sezioni Unite avessero dichiarato la giurisdizione del giudice ordinario - aveva affermato di non potere provvedere interamente sulla domanda volta ad ottenere il pagamento dell'indennità dovuta per l'occupazione legittima di terreni, difettando di giurisdizione per una sua parte, in ragione della ritenuta illegittimità dell'occupazione per un determinato periodo di tempo). (Sez. 1 - , Ordinanza n. 10412 del 20/04/2021 Rv. 661179 - 01)

Riferimenti normativi: Legge 18/06/2009 num. 69 art. 59 com. 1, Cod. Proc. Civ. art. 382 com. 1, Cod. Proc. Civ. art. 386

Massime precedenti Conformi: N. 6850 del 2010 Rv. 612114 - 01

10. Usucapione

Ai fini dell'usucapione, il requisito della non clandestinità va riferito non agli espedienti che il possessore potrebbe attuare per apparire proprietario, ma al fatto che il possesso sia stato acquistato ed esercitato pubblicamente, cioè in modo visibile a tutti o almeno ad un'apprezzabile ed indistinta generalità di soggetti e non solo dal precedente possessore o da una limitata cerchia di persone che abbiano la possibilità di conoscere la situazione di fatto soltanto grazie al proprio particolare rapporto con quest'ultimo. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di appello che aveva accertato l'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà di un dipinto oggetto di furto, che il possessore aveva ricevuto in donazione e tenuto per circa quaranta anni appeso alla parete del salotto della sua abitazione, sul rilievo che il bene, pur collocato in modo conforme alla sua destinazione tipica, non era stato oggetto di possesso pubblico e non clandestino, perché destinato ad essere visibile solo

dalla ristretta cerchia di persone che frequentavano la casa). (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11465 del 30/04/2021 Rv. 661096 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1153, Cod. Civ. art. 1161, Cod. Civ. art. 1163
Massime precedenti Conformi: N. 17881 del 2013 Rv. 627345 - 01

11. Strade vicinali

Le strade vicinali private non sono soltanto quelle formulate con il conferimento di parti di proprietà fronteggianti, ma anche quelle la cui sede è formata mediante conferimento di tratti successivamente svolgentisi per intero su ciascun fondo dei proprietari confinanti. Né può escludersi il carattere vicinale solo perché la strada risulti formata in alcuni tratti da conferimenti di frontisti e in altri mediante conferimento di parti di fondi che si succedono. Eccezionale è soltanto che la strada risulti formata "ex collatione privatorum agrorum" e destinata all'uso comune, per la necessità stessa delle comunicazioni e delle culture dei fondi lambiti o attraversati. (Sez. 2 - , Ordinanza n. 11466 del 30/04/2021 Rv. 661126 - 01)

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1100
Massime precedenti Conformi: N. 444 del 1957 Rv. 880533 - 01

12. Procedure concorsuali

In tema di concordato preventivo, il contratto preliminare d'acquisto stipulato dall'imprenditore istante non costituisce in sé una componente autonoma dell'attivo concordatario, atteso, per un verso, la non attualità dell'effetto traslativo, invero rimesso ad una successiva attività negoziale di entrambi i contraenti ovvero al passaggio in giudicato della sentenza costitutiva resa ex art. 2932 c.c., per altro verso, il rischio correlato alla successiva alienazione del bene a terzi da parte del promittente venditore avuto anche

riguardo all'efficacia prenotativa triennale della trascrizione del ex art. 2645-bis c.c. (Sez. 1 - , Ordinanza n. 10973 del 26/04/2021 Rv. 661278 - 02)

In tema di concordato preventivo, il contratto preliminare d'acquisto stipulato dall'imprenditore istante non costituisce in sé una componente autonoma dell'attivo concordatario, attesi, per un verso la non attualità dell'effetto traslativo rimesso ad una successiva attività negoziale di entrambi i contraenti ovvero al passaggio in giudicato della sentenza costitutiva resa ex art. 2932 c.c., e, per altro verso, il rischio correlato alla successiva alienazione del bene a terzi da parte del promittente venditore avuto anche riguardo all'efficacia prenotativa triennale della trascrizione ex art. 2645-bis c.c. (Sez. 1 - , Ordinanza n. 10982 del 26/04/2021 Rv. 661269 - 01)

Riferimenti normativi: Legge Falliment. art. 160 CORTE COST., Legge Falliment. art. 161 CORTE COST., Legge Falliment. art. 162 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2932, Cod. Civ. art. 2945 bis

13. Tributario

In tema di IRPEF, ai fini dell'imponibilità delle plusvalenze a norma dell'art. 67, comma 1, lett. b), T.U.I.R. va esclusa la prerogativa dell'edificabilità con riguardo ai terreni vincolati a scopi pubblici che comportino l'edificazione esclusivamente da parte di un soggetto ben determinato legittimato ad acquisire l'area attraverso l'esproprio, essendo preclusa in tal caso al privato qualsiasi forma di trasformazione del suolo, mentre sussistono plusvalenze imponibili derivanti dalla cessione del terreno quando l'edificazione possa essere affidata a terzi (soggetti privati o enti diversi

dall'Amministrazione) in quanto in quest'ipotesi l'area esprime una pur limitata vocazione edificatoria. (Fattispecie relativa ad area inserita in zona F del P.R.G., sottozona F1 "Attrezzature pubbliche di interesse territoriale", ove era consentita l'edificazione privata o successive espropriazioni attraverso strumenti di convenzionamento). (Sez. 5 - , Ordinanza n. 11163 del 28/04/2021 Rv. 661228 - 01)

Riferimenti normativi: DPR 22/12/1986 num. 917 art. 67 com. 1 lett. B
Massime precedenti Vedi: N. 25273 del 2014 Rv. 633669 - 01, N. 14503 del 2016 Rv. 640547 - 01, N. 27604 del 2018 Rv. 651075 - 01

In base all'art. 31, comma 1, lett. d) della l. n. 457 del 1978, costituiscono ristrutturazioni edilizie, gli interventi su fabbricati ancora esistenti e, dunque, su entità dotate quanto meno di murature perimetrali, di strutture orizzontali e di copertura, tali da assolvere alle loro essenziali funzioni di delimitazione, sostegno e protezione dell'entità stessa. Ne consegue che, pur non esulando dal concetto normativo di ristrutturazione edilizia la demolizione del fabbricato, ove seguita dalla costruzione di altro avente diversa sagoma, non può considerarsi come un'opera di ristrutturazione ma come nuova costruzione con conseguente applicabilità dell'aliquota agevolata prevista dalla tabella A, parte seconda, n. 39) del d.P.R. n. 633 del 1972. (Sez. 5 - , Sentenza n. 11028 del 27/04/2021 Rv. 661223 - 01)

Riferimenti normativi: Legge 05/08/1978 num. 457 art. 31 com. 1 lett. D, DPR 26/10/1972 num. 633 CORTE COST.
Massime precedenti Vedi: N. 22688 del 2009 Rv. 610634 - 01

In tema di IVA, per escludere dal novero delle «cessioni di beni» imponibili la vendita "sale and lease back", oltre all'accertamento dell'unicità della complessa operazione, è necessaria la verifica della liceità del contratto, con particolare riguardo alla finalità elusiva di obblighi tributari eventualmente perseguita; spetta al giudice di

merito, pertanto, verificare che essa sia stata effettivamente posta in essere per soddisfare reali esigenze di liquidità, quale libero esercizio dell'attività economica, e che non si sia tradotta in un uso distorto o improprio dello strumento negoziale o in un comportamento anomalo rispetto alle ordinarie logiche d'impresa, volto a realizzare, non la causa concreta del negozio, ma esclusivamente o essenzialmente un indebito vantaggio fiscale, contrario allo scopo delle norme tributarie. (Sez. 5 - , Sentenza n. 11023 del 27/04/2021 Rv. 661222 - 02)

Riferimenti normativi: DPR 26/10/1972 num. 633 art. 1 CORTE COST., DPR 26/10/1972 num. 633 art. 2, Direttive del Consiglio CEE 17/05/1977 num. 388 all. 10
Massime precedenti Vedi: N. 17175 del 2015 Rv. 636359 - 01

In tema di reddito di impresa, i costi di "leasing" finanziario non sono sovrapponibili a quelli di locazione di immobile, in quanto il relativo negozio, concretandosi nell'acquisto, da parte della società di "leasing" in luogo della locataria, di un bene strumentale che poi concede in godimento a quest'ultima, ha natura sostanziale di contratto di finanziamento, al pari del mutuo, sicché, in virtù del principio contabile internazionale IAS 17, è appropriata la rilevazione del bene nello stato patrimoniale della locataria, sia come attività, sia come impegno a pagare i canoni futuri, onde consentire una rappresentazione più fedele alla capacità economica e allo stato dell'impresa (cd. metodo finanziario), con conseguente diritto della stessa alla deduzione delle relative quote di ammortamento, mentre nella locazione immobiliare i canoni sono imputati al conto economico secondo il metodo cd. patrimoniale. (Sez. 5 - , Ordinanza n. 11053 del 27/04/2021 Rv. 661234 - 01)

Riferimenti normativi: Legge 04/08/2017 num. 124 art. 1 com. 136 CORTE COST., Legge 04/08/2017 num. 124 art. 1 com. 137 CORTE COST., Legge 04/08/2017 num. 124 art. 1 com.

138 CORTE COST., Legge 04/08/2017 num. 124 art. 1 com. 139 CORTE COST., Legge 04/08/2017 num. 124 art. 1 com. 140 CORTE COST., Decreto Legisl. 28/02/2005 num. 38, Legge 28/12/1995 num. 549 art. 3 com. 103 lett. C CORTE COST., DPR 22/12/1985 num. 917 art. 9 com. 3, Cod. Civ. art. 1697

Massime precedenti Vedi: N. 8292 del 2003 Rv. 563554 - 01

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 2061 del 2021 Rv. 660307 - 02

In tema di IVA, la nozione di "cessione di bene" quale presupposto impositivo, in forza della interpretazione conforme del diritto interno a quello sovranazionale come interpretato dalla Corte di giustizia, si riferisce non al trasferimento di proprietà nelle forme previste dal diritto interno, bensì a qualsiasi operazione di trasferimento di un bene materiale con la quale una parte autorizzi l'altra a disporre di fatto come se ne fosse il proprietario, spettando al giudice di merito determinare, caso per caso, in relazione alla singola fattispecie, se una data operazione comporti il trasferimento del detto potere. Ne discende che la vendita "sale and lease back", unitaria e complessa operazione fondata sulla causa concreta finanziaria, impedisce di assimilare, ai fini IVA, la somma corrisposta dall'acquirente-concedente al corrispettivo dovuto al venditore in forza del tipico contratto di vendita e, allo stesso tempo, l'ininterrotta disponibilità del bene in capo all'alienante-utilizzatore, impedisce di assimilare l'operazione ad una "cessione di bene", in ragione dell'assenza di autorizzazione in capo all'acquirente-concedente di disporre del bene come se ne fosse proprietario. (Sez. 5 - , Sentenza n. 11023 del 27/04/2021 Rv. 661222 - 01)

Riferimenti normativi: DPR 26/10/1972 num. 633 art. 1 CORTE COST., DPR 26/10/1972 num. 633 art. 2, Direttive del Consiglio CEE 17/05/1977 num. 388 art. 10

Massime precedenti Vedi: N. 17175 del 2015 Rv. 636359 - 01

In tema di IVA, nel caso in cui la cessione di un'abitazione di lusso venga assoggettata, usufruendo indebitamente

dell'agevolazione per la prima casa, all'aliquota ridotta del 4 per cento ai sensi del n. 21, parte seconda, della Tabella A allegata al d.P.R. n. 633 del 1972 (nel testo vigente "ratione temporis"), in luogo di quella ordinaria, se la revoca del beneficio è dovuta a circostanze non imputabili in via esclusiva ad un determinato comportamento dell'acquirente, come una dichiarazione mendace sulla sussistenza dei presupposti per fruire del trattamento agevolato, ma ad elementi oggettivi del contratto stipulato tra le parti, di cui esse sono necessariamente a conoscenza, l'Ufficio può emettere l'avviso di liquidazione della maggiore imposta dovuta, irrogando le relative sanzioni, sia nei confronti del cedente, quale soggetto passivo ex art. 17 d.P.R. n. 633 del 1972 (e salva la rivalsa successiva, in caso di pagamento, nei limiti di cui all'art. 60, comma 7, dello stesso d.P.R., come modif., dall'art. 93, comma 1, del d.l. n. 1 del 2012, conv., con modif., in l. n. 27 del 2012), sia nei confronti dell'acquirente dell'immobile medesimo, col primo tenuto quale coobbligato in forza del disposto dell'art. 1 della nota II-bis della tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, richiamato dal predetto n. 21 - norma così eurounitariamente interpretata - applicabile a tutte le ipotesi di accertata non spettanza del beneficio fiscale. (Sez. 5 - , Sentenza n. 10656 del 22/04/2021 Rv. 660972 - 01)

Riferimenti normativi: DPR 26/10/1972 num. 633 all. A, Decisione Consiglio CEE 17/05/1977 num. 388 art. 21, DM Finanze 02/10/1969, DPR 26/10/1972 num. 633 art. 17 CORTE COST., DPR 26/10/1972 num. 633 art. 60 com. 7 CORTE COST., Decreto Legge 24/01/2012 num. 1 art. 93 com. 1, Legge 24/03/2012 num. 27 CORTE COST., DPR 26/04/1986 num. 131 CORTE COST. PENDENTE
Massime precedenti Vedi: N. 2889 del 2017 Rv. 642891 - 02, N. 10807 del 2012 Rv. 623248 - 01

In tema d'IVA ad aliquota agevolata per l'acquisto della prima casa, l'art. 33 d.lgs. n. 175 del 2014 - che, nel modificare il n. 21, Tabella A, parte seconda, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, ha

identificato gli immobili cui applicare l'imposta agevolata in base alla categoria catastale e non più alla stregua dei parametri di cui al d.m. 2 agosto 1969 - pur non potendo applicarsi, sul piano sostanziale, agli atti negoziali anteriori alla data di sua entrata in vigore (13 dicembre 2014), può tuttavia spiegare effetti ai fini sanzionatori, in applicazione del principio del "favor rei", posto che, proprio in ragione della più favorevole disposizione sopravvenuta, la condotta mendace inerente la caratteristica "non di lusso" dell'immobile, che prima integrava una violazione fiscale, non costituisce più il presupposto per l'irrogazione della sanzione. (Sez. 5 - , Sentenza n. 10656 del 22/04/2021 Rv. 660972 - 02)

Riferimenti normativi: DPR 26/10/1972 num. 633 CORTE COST., DPR 26/04/1986 num. 131 all. 1, Decreto Legisl. 21/11/2014 num. 175 art. 33

Massime precedenti Conformi: N. 1164 del 2021 Rv. 660072 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 14964 del 2018 Rv. 649367 - 01, N. 25754 del 2014 Rv. 633462 - 01

In tema di IRPEF, il parere vincolante sulla idoneità dell'immobile da acquistare per l'esecuzione di opere destinate all'edilizia abitativa agevolata, rilasciato ex art. 87, comma 13, della L.P. Bolzano n. 13 del 1998, dalla Commissione urbanistica provinciale di Bolzano al Comune che abbia richiesto un mutuo senza interessi ai sensi della medesima legge, non rende il bene agricolo, oggetto della compravendita, suscettivo di vocazione edificatoria, in assenza di cambiamento della destinazione urbanistica dello stesso. Ne consegue che la cessione dell'immobile, se intervenuta prima della suddetta variante, non produce la plusvalenza prevista dall'art. 67, comma 1, lett. b), del d.P.R. n. 917 del 1986 per i beni aventi potenzialità edificatoria, non costituendo il parere rilasciato anteriormente "strumento urbanistico generale", nell'accezione prevista dall'art. 36, comma 2, d.l. n. 223

del 2006 (conv., con modif., dalla l. n. 248 del 2006). (Sez. 5 - ,
Ordinanza n. 10478 del 21/04/2021 Rv. 661088 - 01)

Riferimenti normativi: Decreto Legge 04/07/2006 num. 223 art. 36 com. 2 CORTE COST.,
Legge 04/08/2006 num. 248 CORTE COST., Legge Prov. 17/12/1998 num. 13 art. 87 com.
13, DPR 22/12/1896 num. 917 art. 67 com. 1

Massime precedenti Vedi: N. 3390 del 2019 Rv. 652521 - 01