

---

*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 luglio e agosto 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** – Vendita: **n. 4** – Diritto di superficie: **n. 5** – Usucapione: **n. 6** – Servitù: **n. 7** – Usi civici: **n. 8** – Successione: **n. 9** – Accessione invertita: **n. 10** – Comunione: **n. 11** – Condominio: **n. 12** – Espropriazione per pubblica utilità: **n. 13** – Procedure esecutive individuali: **n. 14** – Giurisdizione: **n. 15** – Competenza: **n. 16** – Abbandono di rifiuti: **n. 17** – Espropriazione esattoriale immobiliare: **n. 18** – Tributario: **n. 19**.

\*\*\*\*\*

**1. Contratto preliminare**

Ai fini della determinabilità dell'oggetto del contratto preliminare di compravendita immobiliare (e in funzione della conseguente adottabilità della pronuncia ex art. 2932 c.c.), è necessario avere riguardo all' indicazione e descrizione degli elementi identificativi del bene che ne costituisce l'oggetto, restando irrilevanti eventuali successive modifiche dei dati catastali del bene stesso, in quanto elementi esterni non incidenti sulla relativa identificazione (*Sez. 2 -Sentenza n. 16078 del 28/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2932, Cod. Civ. art. 1325 lett. 3, Cod. Civ. art. 1346  
Massime precedenti Vedi: N. 11237 del 2016 Rv. 640046 – 01

L'applicazione del principio della compensatio lucri cum damno richiede che il vantaggio conseguito dal danneggiato rientri nella serie causale dell'illecito, da ricostruirsi secondo un criterio adeguato di causalità, dovendosene quindi escludere l'applicazione allorché il vantaggio si presenti come il frutto di scelte autonome e del sacrificio del danneggiato, o come l'effetto di un evento che si

---

sarebbe in ogni caso prodotto, indipendentemente dal momento in cui si è verificato l'illecito, o comunque nell'ipotesi in cui il beneficio trovi altrove la sua fonte e nell'illecito solo un coefficiente causale. (Nella specie, la S.C. ha condiviso la decisione della corte territoriale di escludere che nella liquidazione del danno derivante dall'inadempimento di un contratto preliminare si dovesse tenere conto del risarcimento dovuto da una società terza per il mancato rilascio del medesimo immobile promesso in vendita, alla scadenza di un contratto di comodato stipulato con il promittente venditore) (*Sez. 1 - Ordinanza n. 16702 del 05/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1223, Cod. Civ. art. 2043 CORTE COST.  
Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 12564 del 2018 Rv. 648647 – 01

Allorché un contratto preliminare abbia ad oggetto la divisione di edifici e terreni, è preclusa al giudice, investito della domanda ex art. 2932 c.c., la possibilità di disporre lo scioglimento della comunione in assenza, rispettivamente, della dichiarazione degli estremi della concessione edilizia relativa agli edifici e del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni, trattandosi di condizioni dell'azione, la cui mancanza è rilevabile d'ufficio (*Sez. 2 - Ordinanza n. 18043 del 28/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2932, Cod. Civ. art. 1111, Cod. Proc. Civ. art. 112  
Massime precedenti Vedi: N. 21721 del 2019 Rv. 654908 - 01 Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 25021 del 2019 Rv. 655501 – 01

## 2. Notaio e vendita

Il notaio che riceve un atto di trasferimento di diritti reali non di garanzia su immobili privo delle menzioni di cui all'art. 29, comma 1-bis, della l. n. 52 del 1985, incorre nel divieto di ricevere atti "espressamente proibiti dalla legge", ex art. 28, comma 1, n. 1, della l. n. 89 del 1913 (e sanzionato con la sospensione a norma dell'art. 138, comma 2, della medesima legge), il quale è violato nel momento stesso della redazione dell'atto nullo, senza che possano spiegare efficacia sanante o estintiva della punibilità eventuali rimedi predisposti dal legislatore per conservare l'atto ai fini privatistici, quale l'eventuale successiva sua conferma, ai sensi del comma 1-ter del medesimo art. 29 (*Sez. 2 - Sentenza n. 16519 del 31/07/2020*).

Riferimenti normativi: Legge 13/02/1913 num. 89 art. 28 com. 1, Legge 13/02/1913 num. 89 art. 138 com. 2, Legge 27/02/1985 num. 52 art. 29 com. 1, Legge 27/02/1985 num. 52

---

art. 29 com. 1, Decreto Legge 31/05/2010 num. 78 art. 19 com. 14, Legge 30/07/2010 num. 122 CORTE COST. PENDENTE  
Massime precedenti Vedi: N. 21828 del 2019 Rv. 654910 – 02

### 3. Locazione

Nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di titoli autorizzativi necessari o indispensabili ai fini dell'utilizzo della "res" (secondo la sua intrinseca destinazione economica o conformemente all'uso convenuto) dipendenti dalla situazione edilizia del bene non incidono sulla validità del negozio, né costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 c.c., ma possono configurare un inadempimento del locatore alle proprie obbligazioni, astrattamente idoneo a incidere un interesse del conduttore, al quale ultimo spetta l'onere di allegare e provare il concreto pregiudizio sofferto in conseguenza dell'abusività del cespite, senza che possa prospettarsi in tale caratteristica un danno "in re ipsa" (*Sez. 3 - Sentenza n. 17557 del 21/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1575, Cod. Civ. art. 1578, Cod. Civ. art. 1418 CORTE COST., Legge 27/07/1978 num. 392 art. 27 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2697 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1223  
Massime precedenti Conformi: N. 15377 del 2016 Rv. 641148 - 01, N. 20796 del 2018 Rv. 650414 - 02  
Massime precedenti Difformi: N. 15378 del 2018 Rv. 649057 - 01  
Massime precedenti Vedi: N. 22312 del 2007 Rv. 599193 - 01, N. 27485 del 2019 Rv. 655677 – 01

La comunicazione del locatore al conduttore dell'intenzione di vendere l'immobile locato per uso non abitativo - cosiddetta "denuntiatio", prevista dall'art. 38 della l.n. 392 del 1978 - è atto dovuto non negoziale, volto a consentire l'esercizio del diritto di prelazione purché però sussistano già i presupposti per la sua esistenza; perciò in carenza di questi è inefficace l'adesione del conduttore alla suddetta denuntiatio. (Nella specie la S.C. ha escluso che sussistessero i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione, attesa l'oggettiva diversità tra la quota offerta nella "denuntiatio" e l'intero bene condotto in locazione dal conduttore) (*Sez. 6 – 3 Ordinanza n. 17992 del 28/08/2020*).

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 38 CORTE COST.  
Massime precedenti Conformi: N. 9881 del 1996 Rv. 500491 – 01

In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, al conduttore non spettano il diritto di prelazione ed il conseguente

---

diritto di riscatto dell'immobile, secondo la disciplina degli artt. 38 e 39 della l.n. 392 del 1978, qualora il locatore intenda alienare a terzi, una quota del bene oggetto del rapporto di locazione. (Nella specie, è stato escluso il diritto di prelazione con riguardo ad una sola quota dell'immobile mancando l'identità tra la quota offerta nella "denuntiatio" e l'intero bene condotto in locazione) (*Sez. 6 – 3 Ordinanza n. 17992 del 28/08/2020*).

Riferimenti normativi: Legge 27/07/1978 num. 392 art. 38 CORTE COST., Legge 27/07/1978 num. 392 art. 39 CORTE COST.

Massime precedenti Conformi Sezioni Unite: N. 13886 del 2007 Rv. 597371 – 01

#### 4. Vendita

In tema di vendita di cosa gravata da diritti o da oneri non apparenti e non dichiarati nel contratto che ne diminuiscano il libero godimento, non può sottrarsi alla garanzia prevista dall'art. 1489 c.c. il venditore di un immobile non conforme alle norme urbanistiche che tali diritti o oneri abbia taciuti, salvo non dimostri che la controparte ne aveva effettiva conoscenza. Ai fini della condanna del detto venditore al risarcimento del danno non è necessaria la sua malafede, ma è sufficiente che questi versi in colpa (*Sez. 3 - Ordinanza n. 14595 del 09/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1218, Cod. Civ. art. 1223, Cod. Civ. art. 1479, Cod. Civ. art. 1480, Cod. Civ. art. 1489

Massime precedenti Vedi: N. 1613 del 2003 Rv. 560245 – 01

Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni, sicché il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" (*Sez. 2 - Sentenza n. 17123 del 13/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1453, Cod. Civ. art. 1455, Cod. Civ. art. 1470, Cod. Civ. art. 1477, Cod. Civ. art. 1495

Massime precedenti Vedi: N. 6548 del 2010 Rv. 611804 - 01, N. 23265 del 2019 Rv. 655249 – 01

Qualora un immobile venga alienato in tempi successivi dallo stesso venditore a due diversi acquirenti, dei quali solo il secondo trascriva il proprio acquisto, rendendolo così opponibile al primo,

---

quest'ultimo ha diritto al risarcimento del danno e, per conservare la garanzia relativa al proprio credito, può esercitare l'azione revocatoria della seconda alienazione; tuttavia, poiché la seconda alienazione è anteriore al credito da tutelare (che nasce solo con la trascrizione), per l'accoglimento della revocatoria non è sufficiente la mera consapevolezza del secondo acquirente di pregiudicare le ragioni creditorie, ma è necessaria la prova della sua partecipazione alla dolosa preordinazione dell'alienante, consistente nella specifica intenzione di pregiudicare la garanzia del futuro credito (*Sez. 3 - Ordinanza n. 17807 del 26/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2043 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2644, Cod. Civ. art. 2900

Massime precedenti Conformi: N. 20118 del 2013 Rv. 627398 – 01

#### 5. Diritto di superficie

In tema di edilizia popolare ed economica, il corrispettivo della concessione del diritto di superficie, che dev'essere previsto nella convenzione di cui all'art. 35, comma 8, della l. n. 865 del 1971, deve assicurare al Comune - in applicazione del principio del perfetto pareggio economico, disposizione inderogabile idonea ad integrare automaticamente il contenuto della convenzione - la copertura dei costi di acquisizione delle aree destinate alla realizzazione dei piani e delle sole opere di urbanizzazione funzionali alla loro edificabilità, sicché l'ente è legittimato a pretendere l'eventuale differenza ove nella suddetta convenzione quel corrispettivo sia stato erroneamente determinato in misura inferiore ai costi effettivi (*Sez. 1 - Ordinanza n. 13595 del 02/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1339, Cod. Civ. art. 1419, Legge 22/10/1971 num. 865 art. 35 com. 8 CORTE COST.

Massime precedenti Conformi: N. 6928 del 2016 Rv. 639268 – 01

#### 6. Usucapione

Le aree comprese nei piani approvati a norma della l. n. 167 del 1962 hanno, in virtù di quanto previsto dall'art. 35 della l. n. 865 del 1971, la qualifica di patrimonio indisponibile del Comune, in vista dell'attuazione di un progetto volto a soddisfare di edilizia economica e popolare esigenze e sono, pertanto, sottoposte al regime degli artt. 826 e 828 c.c.. Ne consegue che, non potendo tali beni essere sottratti alla loro destinazione "se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano", ex art. 828, comma 2, c.c., la relativa declassificazione non può trarsi da una condotta concludente

---

dell'ente proprietario ma, derivando la destinazione all'uso pubblico di siffatte aree da una determinazione legislativa, deve avvenire in virtù di atto di pari rango. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, relativamente ad alcuni terreni entrati a far parte del patrimonio indisponibile del Comune, ex art. 35 cit., siccome espropriati ed inclusi in un piano di zona finalizzato alla realizzazione di un progetto residenziale economico o popolare, ne aveva escluso la declassificazione per il sol fatto di non essere stati, poi, utilizzati in concreto dall'ente locale e, conseguentemente, l'usucapibilità) (*Sez. 2 - Ordinanza n. 17308 del 19/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 826 CORTE COST., Cod. Civ. art. 828 com. 2 CORTE COST., Legge 13/04/1962 num. 167 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 9508 del 1997 Rv. 508337 - 01, N. 2962 del 2012 Rv. 621583 - 01

## 7. Servitù

A norma dell'art. 1064, comma 1, c.c., il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne ed è comprensivo anche degli "adminicula servitutis" - e, cioè, di quelle facoltà accessorie, indispensabili per l'esercizio del diritto e senza le quali l'"utilitas" della servitù non potrebbe ricevere attuazione - la cui modifica non si ripercuote sul vincolo, né sulle modalità di attuazione della servitù medesima; ne consegue che la modifica di tali facoltà non è riconducibile in alcun modo alla disciplina dell'art. 1067, comma 1, c.c., che consente al proprietario del fondo dominante di apportare, alle cose ed opere destinate all'esercizio della servitù, quelle modifiche che ne rendano più agevole o comodo l'esercizio medesimo, ove ciò non si traduca in un apprezzabile aggravio dell'onere che pesa sul fondo servente (*Sez. 6 - 2 Ordinanza n. 16322 del 30/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1064 com. 1, Cod. Civ. art. 1067 com. 1

Massime precedenti Vedi: N. 2643 del 2016 Rv. 638743 - 01, N. 25056 del 2018 Rv. 650674 - 01

La determinazione delle modalità di attuazione ed esercizio della servitù di passaggio coattivo rientra nelle attribuzioni del giudice di merito, che può scegliere tra le varie ipotesi prospettate in merito dal consulente tecnico, con l'unico limite dell'osservanza dei criteri dettati dal codice civile in relazione alle accertate concrete necessità da soddisfare, curando l'equo contemperamento dell'utilità del fondo dominante e dell'aggravio del fondo servente. Ogni dubbio che residui al riguardo, in ordine alle modalità di esercizio della servitù

---

coattiva (come di quella convenzionale) di passaggio, va risolto alla stregua della medesima legge economica del minimo mezzo (*Sez. 2 - Ordinanza n. 17940 del 27/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1063, Cod. Pen. art. 1051  
Massime precedenti Vedi: N. 4821 del 2019 Rv. 652691 – 01

In tema di servitù prediali, l'art. 1071, comma 1, c.c. – a tenore del quale nel caso in cui "il fondo dominante viene diviso", la servitù permane su ogni porzione del medesimo, salvo non si renda più gravosa la condizione del fondo servente - non trova applicazione allorché il fondo dominante non sia stato attribuito a diversi proprietari, ma fatto unicamente oggetto di un frazionamento catastale, di per sé consistente nella mera redazione di un documento tecnico indicante in planimetria le particelle catastali al fine della voltura in catasto (*Sez. 2 - Ordinanza n. 17940 del 27/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1071  
Massime precedenti Vedi: N. 17884 del 2019 Rv. 654467 – 01

#### **8. Usi civici**

Non sussiste alcun rapporto di specialità - e, dunque, di prevalenza - tra la disciplina dettata dal r.d. n. 1775 del 1933 (recante Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici) e quella sul riordino degli usi civici "ex lege" n. 1766 del 1927, non rilevando che l'una sia successiva all'altra, giacché si tratta di normative con finalità diverse e non contrastanti tra loro, né essendo presenti nel r.d. n. 1775 cit. previsioni - quale, ad esempio, l'art. 12, comma 2, della l. n. 97 del 1994 in tema di cessazione degli usi civici gravanti sui beni oggetto di espropriazione per pubblica utilità - che consentano una diversa interpretazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, accertata la sottoposizione di alcuni terreni a vincolo di civica demanialità, aveva escluso che la realizzazione, su di essi, di un bacino artificiale per la produzione di energia elettrica determinasse "ex se", per rapporto di specialità, l'applicazione della normativa sulle acque e sugli impianti elettrici) (*Sez. 2 - Sentenza n. 17595 del 21/08/2020*).

Riferimenti normativi: Regio Decr. 11/12/1933 num. 1775 CORTE COST., Legge 16/06/1927 num. 1766 CORTE COST., Legge 31/01/1994 num. 97 art. 12 com. 2 CORTE COST.

---

### 9. Successione

La ricostruzione dell'intero patrimonio del defunto, mediante la riunione fittizia di ciò che è stato donato in vita a ciò che è rimasto al momento della morte, e l'imputazione della quota del legittimario di quanto egli ha ricevuto dal defunto, costituiscono i necessari antecedenti dell'azione di riduzione; ne consegue che le richieste volte all'esatta ricostruzione sia del "relictum", sia del "donatum", mediante l'inserimento di altri beni, non costituiscono domande, ma deduzioni che attengono ai presupposti dell'azione di riduzione e, come tali, da ritenere implicitamente contenute nella domanda introduttiva (*Sez. 2 - Sentenza n. 17926 del 27/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 553, Cod. Civ. art. 556 CORTE COST.  
Massime precedenti Vedi: N. 22325 del 2017 Rv. 646750 – 01

### 10. Accessione invertita

L'istituto dell'acquisto della proprietà per accessione invertita che, ai sensi dell'art. 938 c.c., consente al giudice di attribuire al proprietario della costruzione eseguita su una parte dell'altrui fondo attiguo la proprietà del terreno occupato, in mancanza della tempestiva opposizione del proprietario di tale terreno, si riferisce esclusivamente alle ipotesi di sconfinamento, ovvero di costruzione giacente in parte sul terreno del costruttore ed in parte sul terreno altrui, non trovando, perciò, applicazione nelle ipotesi di costruzione interamente eseguita sul fondo altrui, che sono invece regolate dall'art. 936 c.c. (*Sez. 6 – 2 Ordinanza n. 16331 del 30/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 936, Cod. Civ. art. 938  
Massime precedenti Conformi: N. 23707 del 2014 Rv. 633184 – 01

### 11. Comunione

Qualora un bene immobile, oggetto della divisione, appartenga a coniugi in regime di comunione in comproprietà con terzi, la comunione legale dei coniugi persiste, pur se ne muta l'oggetto: non più la quota indivisa, ma i beni assegnati in proprietà ai coniugi per effetto della stessa divisione; ne consegue che se la divisione è inserita nel processo di espropriazione per un debito di uno solo dei coniugi comproprietari, l'espropriazione comporterà il venire meno della comunione legale sui beni attribuiti nella divisione ai coniugi unitariamente, ma tale risultato si realizzerà solo in sede esecutiva come se, fin dall'origine, fosse stato sottoposto a pignoramento un



---

bene appartenente a loro, per intero, in regime di comunione (*Sez. 6 – 2 Ordinanza n. 15692 del 23/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 159 CORTE COST., Cod. Civ. art. 720  
Massime precedenti Vedi: N. 22082 del 2011 Rv. 619950 - 01, N. 2047 del 2019 Rv. 652625 – 01

I creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti trascritti hanno diritto ad intervenire nella divisione, ex art. 1113, comma 1, c.c., ma non ne sono parti necessarie, assumendo la posizione di litisconsorti, con la conseguente necessità d'integrazione del contraddittorio nel giudizio di appello, ex art. 331 c.p.c., soltanto con l'effettivo intervento in causa, anche a seguito di chiamata in giudizio, ex art. 1113, comma 3, c.c., la quale costituisce un onere per i comunisti, sui quali grava l'obbligo di salvaguardare il diritto d'intervento dei creditori iscritti e dei cessionari oppositori o trascriventi (*Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15994 del 28/07/202*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1113, Cod. Proc. Civ. art. 102 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 103, Cod. Proc. Civ. art. 331 128  
Massime precedenti Vedi: N. 19529 del 2012 Rv. 624311 – 01

Nella divisione ereditaria non si richiede necessariamente, in sede di formazione delle porzioni, una assoluta omogeneità delle stesse, ben potendo, nell'ambito di ciascuna categoria di beni immobili, mobili e crediti da dividere, taluni di essi essere assegnati per l'intero ad una quota ed altri, sempre per l'intero, ad altra quota, salvi i necessari conguagli, giacché il diritto dei dividendi ad una porzione in natura di ciascuna delle categorie di beni in comunione non consiste nella realizzazione di un frazionamento quotistico delle singole entità appartenenti alla stessa categoria, ma nella proporzionale divisione dei beni compresi nelle tre categorie degli immobili, mobili e crediti, dovendo evitarsi un eccessivo frazionamento dei cespiti in comunione che comporti pregiudizi al diritto preminente dei coeredi e dei dividendi in genere di ottenere in sede di divisione una porzione di valore proporzionalmente corrispondente a quello della massa ereditaria, o comunque del complesso da dividere. Pertanto, nell'ipotesi in cui nel patrimonio comune vi siano più immobili da dividere, il giudice del merito deve accertare se l'anzidetto diritto del dividendo sia meglio soddisfatto attraverso il frazionamento delle singole entità immobiliari oppure attraverso l'assegnazione di interi immobili ad

---

ogni condividente, salvo conguaglio (*Sez. 6 – 2 Ordinanza n. 17862 del 27/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 718, Cod. Civ. art. 720, Cod. Civ. art. 726, Cod. Civ. art. 727

Massime precedenti Conformi: N. 15105 del 2000 Rv. 542051 – 01

## 12. Condominio

L'assemblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare. Tuttavia, le determinazioni di tale commissione, per essere vincolanti anche per i dissenzienti, ex art. 1137, comma 1, c.c., devono essere approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea medesima, non essendo le funzioni di quest'ultima suscettibili di delega. (La S.C. ha enunciato il detto principio in una fattispecie in cui l'assemblea, demandata ad una commissione ristretta di condomini la scelta e la nomina del tecnico cui affidare l'incarico di accertare quali fossero le opere di manutenzione straordinaria necessarie per la buona conservazione dei fabbricati e di redigere il computo metrico dei lavori nonché il capitolato d'appalto, aveva poi approvato le indicazioni così emerse con una propria successiva delibera di recepimento) (*Sez. 2 - Sentenza n. 14300 del 08/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1135, Cod. Civ. art. 1136, Cod. Civ. art. 1137 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1130 bis com. 2

Massime precedenti Vedi: N. 33057 del 2018 Rv. 652049 – 01

Le nozioni di aspetto architettonico ex art.1127 c.c. e di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., pur differenti tra loro, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista; la relativa valutazione, demandata al giudice di merito, è sottratta al sindacato della Corte di Cassazione, se congruamente motivata, senza peraltro obbligo di espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo sia da ritenersi insito in quello estetico (*Sez. 6 – 2 Ordinanza n. 15675 del 23/07/2020*).

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

Massime precedenti Vedi: N. 17350 del 2016 Rv. 640894 - 01, N. 1025 del 2004 Rv. 569562 – 01

---

Deve ravvisarsi un "condominio minimo" per il quale opera la disciplina dettata dal codice civile in tema di funzionamento dell'assemblea condominiale laddove i partecipanti siano, uno, proprietario esclusivo di un'unità immobiliare ed altri comproprietari "pro indiviso" delle restanti unità immobiliari comprese nell'edificio; non opera, tuttavia, il principio di maggioranza atteso che i medesimi comproprietari, con riguardo all'elemento personale supposto dall'art. 1136 c.c., sebbene abbiano designato distinti rappresentanti, esprimono comunque un solo voto con la conseguenza che, ove non si raggiunga l'unanimità, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c. (*Sez. 6 – 2 Ordinanza n. 15705 del 23/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1105 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1136, Cod. Civ. art. 1139

Massime precedenti Vedi: N. 16075 del 2007 Rv. 599347 - 01, N. 5329 del 2017 Rv. 643062 – 01

La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica, solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (*Sez. 2 - Sentenza n. 18038 del 28/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1102

Massime precedenti Vedi: N. 4617 del 2007 Rv. 597449 - 01, N. 6458 del 2019 Rv. 652935 – 01

La destinazione della cosa comune - che, a norma dell'art. 1102 c.c., ciascun partecipante alla comunione non può alterare, divenendo altrimenti illecito l'uso del bene - dev'essere determinata attraverso elementi economici, quali gli interessi collettivi appagabili con l'uso della cosa, elementi giuridici, quali le norme tutelanti quegli interessi ed elementi di fatto, quali le caratteristiche della cosa. In particolare, in mancanza di accordo unanime o di deliberazione maggioritaria circa l'uso delle parti comuni, la

---

destinazione di queste ultime, rilevante ai fini del divieto di alterazione ex art. 1102 cit., può risultare anche dalla pratica costante e senza contrasti dei condomini e, cioè, dall'uso ultimo voluto e realizzato dai partecipanti alla comunione, che il giudice di merito deve accertare (*Sez. 2 - , Sentenza n. 18038 del 28/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1102

In tema di condominio negli edifici, il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo - quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia - perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare; qualora tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento, egli non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa (*Sez. 2 - Sentenza n. 18131 del 31/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1117, Cod. Civ. art. 1118, Cod. Civ. art. 1123  
Massime precedenti Vedi: N. 22634 del 2013 Rv. 627882 - 01, N. 7708 del 2007 Rv. 596055 - 01, N. 11970 del 2017 Rv. 644081 - 01

### **13. Espropriazione per pubblica utilità**

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 sé 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, mediante il computo delle singole perdite conseguenti al deprezzamento dell'area residua, 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. 13598 del 02/07/2020*).

---

Riferimenti normativi: DPR 08/06/2001 num. 327 art. 32 com. 1, DPR 08/06/2001 num. 327 art. 33  
Massime precedenti Vedi: N. 13970 del 2011 Rv. 618332 - 01, N. 10747 del 2020 Rv. 657897 - 02

In tema di espropriazione per pubblica utilità, quella parziale per la quale l'indennità va determinata sulla base della differenza fra il valore dell'unico bene prima dell'espropriazione ed il valore della porzione residua secondo l'art.40 della l. n. 2359 del 1865 (oggi art. 33 del d.P.R. n. 227 del 2001), si verifica quando la vicenda ablativa investa parte di un complesso immobiliare appartenente allo stesso soggetto e caratterizzato da un'unitaria destinazione economica, implicando per il proprietario un pregiudizio diverso da quello ristorabile mediante l'indennizzo calcolato con riferimento soltanto alla porzione espropriata, per effetto della compromissione o comunque dell'alterazione delle possibilità di utilizzazione della restante porzione e del connesso deprezzamento di essa (*Sez. I - Ordinanza n. 15040 del 15/07/2020*).

Riferimenti normativi: Legge 25/06/1865 num. 2359 art. 40 CORTE COST., DPR 08/06/2001 num. 327 art. 33  
Massime precedenti Conformi: N. 17112 del 2004 Rv. 577250 - 01

#### **14. Procedure esecutive individuali**

La vendita forzata - anche nel caso di esecuzione disciplinata dal d.P.R. n. 602 del 1973 - non ha natura negoziale, ma costituisce attività che si svolge nell'ambito di un processo e sotto la direzione del giudice dell'esecuzione, sicché né il creditore (nell'espropriazione ordinaria), né l'agente della riscossione (nella procedura giurisdizionale di riscossione coattiva) assumono obbligazioni dirette, di natura contrattuale o precontrattuale, nei confronti dell'aggiudicatario; ne consegue che non è configurabile, in caso di mancato trasferimento del bene aggiudicato, una loro responsabilità contrattuale ex artt. 1218 e ss. c.c. o precontrattuale ex artt. 1337 e 1338 c.c., fermo restando il dovere di "neminem laedere" sanzionato dall'art. 2043 c.c., con conseguente risarcibilità del cosiddetto interesse negativo - e non di quello contrattuale positivo - in relazione all'acquisto del bene aggiudicato (*Sez. 3 - Ordinanza n. 17814 del 26/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1218, Cod. Civ. art. 1223, Cod. Civ. art. 1337, Cod. Civ. art. 2043 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 586 CORTE COST., DPR 29/09/1973 num. 602 art. 49 CORTE COST., DPR 29/09/1973 num. 602 art. 52 CORTE COST., DPR 29/09/1973 num. 602 art. 59

---

Massime precedenti Vedi: N. 18313 del 2015 Rv. 636726 - 01, N. 14765 del 2014 Rv. 631577 - 01

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 21110 del 2012 Rv. 624256 - 01

### **15. Giurisdizione**

La "causa petendi" della domanda con cui il beneficiario di un permesso di costruire, successivamente annullato in autotutela in quanto illegittimo, abbia invocato la risoluzione del contratto di compravendita del terreno, nonché la condanna della P.A. al risarcimento dei danni conseguenti alla lesione dell'incolpevole affidamento sulla legittimità del predetto atto ampliativo, risiede, non già nella lesione di un interesse legittimo pretensivo (giacché non è in discussione la legittimità del disposto annullamento) ma nella lesione del diritto soggettivo all'integrità del patrimonio; pertanto la controversia è devoluta alla giurisdizione ordinaria, atteso che, avuto riguardo al detto "petitum sostanziale", il provvedimento amministrativo non rileva in sé (quale elemento costitutivo della fattispecie risarcitoria, della cui illegittimità il giudice è chiamato a conoscere "principaliter") ma come fatto (rilevabile "incidenter tantum") che ha dato causa all'evento dannoso subito dal patrimonio del privato (*Sez. U - Sentenza n. 14231 del 08/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 1218, Cod. Civ. art. 1453, Cod. Civ. art. 2043 CORTE COST., Costituzione art. 103, Costituzione art. 113, Decreto Legisl. 02/07/2010 num. 104 art. 7 CORTE COST., Decreto Legisl. 02/07/2010 num. 104 art. 133 CORTE COST. Massime precedenti Vedi: N. 30515 del 2019 Rv. 655840 - 01

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 6885 del 2019 Rv. 653276 - 01

### **16. Competenza**

È competente il giudice di pace (nei limiti della sua competenza per valore) in ordine alle controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile, salvo che la questione proprietaria non sia stata oggetto di una esplicita richiesta di accertamento incidentale di una delle parti e sempre che tale richiesta non appaia, "ictu oculi", alla luce delle evidenze probatorie, infondata e strumentale - siccome formulata in violazione dei principi di lealtà processuale - allo spostamento di competenza dal giudice di prossimità al giudice togato (*Sez. 6 - 3 Ordinanza n. 16012 del 28/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Proc. Civ. art. 7 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 10 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 14 CORTE COST.

Massime precedenti Conformi Sezioni Unite: N. 21582 del 2011 Rv. 619008 - 01

---

**17. Abbandono di rifiuti**

In tema di abbandono di rifiuti, sussiste la responsabilità solidale, con l'autore del fatto, del proprietario o dei titolari di diritti personali o reali di godimento sull'area ove sono stati abusivamente lasciati o depositati detti rifiuti, purché la violazione sia agli stessi imputabile a titolo di dolo o colpa. Questo riferimento alla titolarità di diritti personali o reali di godimento va inteso, per le sottese esigenze di tutela ambientale, in senso lato, comprendendo, quindi, qualunque soggetto che si trovi con l'immobile interessato in un rapporto, anche di mero fatto, che gli consenta - e, per ciò stesso, gli imponga - di esercitare, per la salvaguardia dell'ambiente, una funzione di protezione e custodia finalizzata ad evitare che il terreno possa essere adibito a discarica abusiva di rifiuti nocivi; inoltre, il menzionato requisito della colpa può ben consistere nell'omissione delle cautele e degli accorgimenti che l'ordinaria diligenza suggerisce per un'efficace custodia. L'accertamento di tali presupposti (esercizio in fatto dei poteri sul terreno e colposità della condotta) è rimesso al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di appello che aveva accertato la responsabilità di un comproprietario formale del terreno, mero coerede di questo, per avere omesso la vigilanza ed il grado di custodia minimi necessari ad evitare che il sito divenisse una discarica abusiva, nonostante egli non avesse alcun rapporto diretto con il bene) (*Sez. 3 - Ordinanza n. 14612 del 09/07/2020*).

Riferimenti normativi: Decreto Legisl. 03/04/2006 num. 152 art. 191, Decreto Legisl. 03/04/2006 num. 152 art. 192

Massime precedenti Vedi: N. 6525 del 2011 Rv. 617349 - 01 160

Massime precedenti Vedi Sezioni Unite: N. 4472 del 2009 Rv. 606599 - 01

**18. Espropriazione esattoriale immobiliare**

L'azione risarcitoria ex art. 59 del d.P.R. n. 602 del 1973 e successive modifiche e integrazioni, è proponibile dall'esecutato contro l'agente della riscossione solo ove non abbia potuto esercitare alcun rimedio proprio del processo esecutivo esattoriale ovvero nel caso di contestazione della violazione del limite di valore del credito azionato con espropriazione esattoriale immobiliare, formulata in prossimità della vendita e in epoca anteriore alla dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 57, co. 1, lett. a), del medesimo

---

d.P.R. a seguito della pronuncia della Corte costituzionale n. 114 del 2018, nella parte in cui non prevede che, nelle controversie che riguardano gli atti dell'esecuzione forzata tributaria successivi alla notifica della cartella di pagamento o all'avviso di cui all'art. 50 del d.P.R. n. 602 del 1973, sono ammesse le opposizioni regolate dall'art. 615 c.p.c. (*Sez. 3 - Sentenza n. 17661 del 25/08/2020*).

Riferimenti normativi: DPR 29/06/1973 num. 602 art. 50, DPR 29/06/1973 num. 602 art. 57 CORTE COST., DPR 29/06/1973 num. 602 art. 59, DPR 29/06/1973 num. 602 art. 76 com. 1 lett. B, Cod. Proc. Civ. art. 615 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 6521 del 2014 Rv. 630404 – 01

### 19. Tributario

L'imposta comunale sugli immobili (ICI) soggiace alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, c.c., configurandosi alla stregua di un'obbligazione periodica o di durata e non rientrando nel novero delle prestazioni unitarie, per le quali rileva una pluralità di termini successivi per un adempimento che strutturalmente rimane eseguibile anche "uno actu", con correlata applicabilità dell'ordinaria prescrizione decennale ex art. 2946 c.c. (*Sez. 6 – 5 Ordinanza n. 13683 del 03/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2946 CORTE COST., Cod. Civ. art. 2948 lett. 4  
Massime precedenti Vedi: N. 2941 del 2007 Rv. 596843 – 01

Nel processo tributario l'efficacia del giudicato "esterno" presuppone necessariamente l'identità, oltre che del "petitum" e della "causa petendi", anche delle parti dei due giudizi, sicché va esclusa ove ciascun contribuente sia tenuto, secondo la struttura delle obbligazioni divisibili di cui all'art. 1314 c.c., solo per la propria parte "pro quota", non sussistendo il vincolo di solidarietà, con conseguente inapplicabilità dell'art. 1306, comma 2, c.c. (Nella specie la S.C., in causa tra Agenzia delle entrate e un comproprietario di terreno ceduto avente ad oggetto la plusvalenza da cessione di immobile ex art. 67 TUIR, ha escluso l'efficacia di giudicato della sentenza che, nel giudizio tra la medesima Agenzia ed altro comproprietario dello stesso terreno, aveva deciso circa la commisurazione di detta plusvalenza) (*Sez. 5 - Ordinanza n. 15026 del 15/07/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2909 CORTE COST., Cod. Proc. Civ. art. 324 CORTE COST., Cod. Civ. art. 1306 com. 2, Cod. Civ. art. 1314

Massime precedenti Vedi: N. 16688 del 2018 Rv. 649315 – 01



---

In tema di agevolazioni fiscali in favore della piccola proprietà contadina, nel novero degli "atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni e relative pertinenze, qualificati agricoli in base a strumenti urbanistici vigenti" va incluso anche il trasferimento di beni conseguente a cessione di azienda, data la natura non tassativa e la "ratio" dell'art. 2, comma 4 bis, del d.l. n. 194 del 2009, conv., con modif., in l. n. 25 del 2010 (*Sez. 5 - Ordinanza n. 15157 del 16/07/2020*).

Riferimenti normativi: Decreto Legge 30/12/2009 num. 194 art. 2 com. 4, Legge 26/02/2010 num. 25  
Massime precedenti Vedi: N. 1251 del 2014 Rv. 628998 – 01

In tema di agevolazioni fiscali, l'art. 5 della l. n. 168 del 1982, nel prevedere l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa per gli atti di trasferimento di immobili compresi nei piani di recupero di cui all'art. 27 della l. n. 457 del 1978, pone una norma di natura eccezionale, da interpretarsi restrittivamente, sicché l'equipollenza tra piano di recupero e piano particolareggiato non può intendersi generalizzata, ma va limitata, come stabilito dall'art. 34 della l. n. 457 del 1978, solo ai piani particolareggiati già approvati alla data di entrata in vigore della legge e finalizzati al risanamento del piano edilizio esistente. (In applicazione del principio la S.C. ha cassato la gravata decisione che aveva riconosciuto il regime fiscale di favore in difetto dell'esistenza di piano di recupero del patrimonio edilizio e di piano convenzionato privato) (*Sez. 5 - Ordinanza n. 15158 del 16/07/2020*).

Riferimenti normativi: Legge 22/04/1982 num. 168 art. 5, Legge 05/08/1978 num. 457 art. 34, Legge Reg. Umbria 22/02/2005 num. 11 art. 35  
Massime precedenti Conformi: N. 2397 del 2017 Rv. 642535 - 01  
Massime precedenti Vedi: N. 27904 del 2018 Rv. 650977 - 01, N. 7387 del 2020 Rv. 657414 – 01

In tema di agevolazioni fiscali destinate alle aree territoriali svantaggiate, il credito d'imposta di cui all'art. 8 l. n. 388 del 2000 - che sorge solo con l'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato strumentale all'esercizio dell'impresa, non essendo sufficiente il mero acquisto dell'area destinata ad ospitarlo, dovendo i beni oggetto dell'agevolazione entrare in funzione entro il secondo periodo d'imposta successivo a quello di acquisizione o ultimazione - può essere riconosciuto soltanto con la completa realizzazione del manufatto mentre, prima di tale fase, il costo dell'area può fruire del

---

beneficio solo in misura corrispondente al rapporto tra il costo relativo alla quota- parte effettuata dei lavori (o stato avanzamento lavori) al termine di ciascun periodo di imposta agevolato e l'ammontare complessivo del costo preventivato per l'intera costruzione sull'area (*Sez. 5 - Sentenza n. 15512 del 21/07/2020*).

Riferimenti normativi: Legge 23/12/2000 num. 388 art. 8  
Massime precedenti Vedi: N. 23802 del 2017 Rv. 645968 – 01

In tema di determinazione del reddito d'impresa, ai sensi dell'art. 109 (già art. 75) T.U.I.R. "le spese di acquisizione dei servizi" sono da imputare e si considerano sostenute nell'esercizio nel quale la prestazione di servizi "è ultimata" sicché, nel caso di conclusione di un contratto "a effetti obbligatori" (nella specie, preliminare di compravendita immobiliare), il costo corrisposto all'intermediario, in assenza di clausole sospensive della debenza della provvigione rilevante fiscalmente, deve essere imputato secondo il criterio di competenza, da individuarsi nel momento in cui lo stesso, essendo stato stipulato il preliminare, possa ritenersi certo e determinato, avendo il mediatore ultimato la propria attività (*Sez. 5 - Ordinanza n. 15752 del 23/07/2020*).

Riferimenti normativi: DPR 22/12/1986 num. 917 art. 109, Cod. Civ. art. 1742, Cod. Civ. art. 1748, Cod. Civ. art. 1351, Cod. Civ. art. 2932, DPR 22/12/1986 num. 917 art. 75  
Massime precedenti Vedi: N. 17302 del 2014 Rv. 632387 - 01, N. 9539 del 2011 Rv. 617968 – 01

In tema di determinazione del reddito d'impresa, l'assegnazione in comodato gratuito ad un socio di un bene strumentale della società, sottraendo il bene stesso all'esercizio dell'impresa (nella specie, utilizzato come abitazione) e difettando di utilità economica anche indiretta per la comodante, non costituisce un'attività fiscalmente neutra, ma genera una plusvalenza tassabile ex art. 86, comma 1, lett. c), T.U.I.R., norma finalizzata ad impedire fenomeni elusivi che potrebbero determinare lo spostamento di massa imponibile dall'area di imposizione naturale (quella della società che possiede i beni) a soggetti terzi (quali i soci) (*Sez. 5 - Ordinanza n. 15753 del 23/07/2020*).

Riferimenti normativi: DPR 26/12/1986 num. 917 art. 86 com. 1 lett. C  
Massime precedenti Vedi: N. 10503 del 2014 Rv. 630852 - 01

In tema di accertamento del reddito con metodo sintetico, rileva non già l'effettivo utilizzo del bene indice di capacità di spesa bensì unicamente la disponibilità del medesimo ex art. 2, comma 1, d.m.

---

10 settembre 1992, comportando questa il sostenimento di una spesa (quale, nella specie, il pagamento delle rate di mutuo ipotecario, a prescindere dalla dimostrazione da parte del contribuente della mancata utilizzazione dell'immobile) (*Sez. 5 - Ordinanza n. 15896 del 24/07/2020*).

Riferimenti normativi: DPR 29/09/1973 num. 600 art. 38 CORTE COST., DM Finanze 10/09/1992 art. 2 com. 1 303  
Massime precedenti Vedi: N. 21442 del 2014 Rv. 632501 - 01, N. 12448 del 2011 Rv. 618423 - 01

In tema di IVA, in base al combinato disposto del n. 127-quinquies della Tabella A, Parte III, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972 e degli artt. 26-bis d.l. n. 415 del 1989, conv., con modif., in l. n. 38 del 1990 ed 1, comma 14, d.l. n. 417 del 1991, conv., con modif., in l. n. 66 del 1992, le prestazioni di servizi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi incluse quelle relative alla realizzazione di impianti e strutture cimiteriali, sono assoggettate all'aliquota agevolata del dieci per cento (*Sez. 5 - , Sentenza n. 16145 del 28/07/2020*).

Riferimenti normativi: DPR 28/10/1972 num. 633 all. III art. 127 quinquies, Legge 29/09/1964 num. 847 art. 4, Legge 22/10/1971 num. 865 art. 44, Decreto Legge 28/12/1989 num. 415 art. 26 bis, Legge 28/02/1990 num. 38 CORTE COST., Decreto Legge 31/12/1991 num. 417 art. 1 com. 14, Legge 06/02/1992 num. 66  
Massime precedenti Vedi: N. 24201 del 2008 Rv. 604492 - 01

In tema di accertamento cd. sintetico, ove il contribuente deduca che la spesa effettuata deriva da risorse di natura non reddituale di cui ha goduto il proprio nucleo familiare, ai sensi dell'art. 38, comma 6, d.P.R. n. 600 del 1973 (applicabile "ratione temporis"), per consentire la riferibilità della maggiore capacità contributiva a tali ulteriori redditi, è onerato della prova contraria in ordine alla loro disponibilità, alla loro entità ed alla durata del relativo possesso, sicché, sebbene non debba dimostrarne l'utilizzo per sostenere le spese contestate, è tenuto a produrre documenti da cui emergano elementi sintomatici del fatto che ciò sia accaduto o sia potuto accadere. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato la decisione di accoglimento del ricorso del contribuente che aveva acquistato in favore del nipote un immobile pagandone l'anticipo ed accollandosi il restante mutuo, poi estinto con assegno circolare, deducendo la provenienza delle liquidità da operazioni di disinvestimento di titoli mobiliari e dalla disponibilità di risorse non

---

redditali, senza tuttavia provarne l'utilizzo per l'acquisto contestato) (*Sez. 5 - Ordinanza n. 16637 del 04/08/2020*).

Riferimenti normativi: Cod. Civ. art. 2697 CORTE COST., DPR 29/09/1973 num. 600 art. 38 CORTE COST.

Massime precedenti Conformi: N. 1510 del 2017 Rv. 646904 – 01

In tema di determinazione del reddito d'impresa, le spese sostenute per la manutenzione, riparazione, trasformazione ed ammodernamento di beni strumentali sono deducibili nel limite del 5 per cento del costo complessivo, ex art. 102, comma 6, T.U.I.R., non assumendo rilevanza, a tal fine, il carattere eccezionale di dette spese. (In applicazione del principio, la S.C. ha escluso che le spese di manutenzione straordinaria di edificio sede della società contribuente andassero imputate ad aumento dei costi dei beni ammortizzabili in ragione della loro natura incrementativa del valore dell'immobile) (*Sez. 5 - Ordinanza n. 16820 del 07/08/2020*).

Riferimenti normativi: DPR 22/12/1986 num. 917 all. 102 com. 6

Massime precedenti Conformi: N. 3170 del 2018 Rv. 646933 – 01

In tema di IRPEF, il reddito fondiario derivante dalla locazione di un immobile sottoposto a pignoramento concorre alla formazione del reddito complessivo del debitore esecutato, a norma dell'art. 26 (già 23), comma 1, T.U.I.R., indipendentemente dalla percezione dei canoni (*Sez. 5 - Ordinanza n. 16981 del 13/08/2020*).

Riferimenti normativi: DPR 22/12/1986 num. 917 art. 23 CORTE COST., DPR 22/12/1986 num. 917 art. 26 283

Massime precedenti Conformi: N. 20764 del 2006 Rv. 593929 - 01

Massime precedenti Vedi: N. 12332 del 2019 Rv. 653858 – 01

Le agevolazioni tributarie previste dall'art. 33, comma 3, l. n. 388 del 2000 (vigente "ratione temporis") per i trasferimenti d'immobili situati in aree soggette a piani urbanistici particolareggiati - consistenti nell'applicazione dell'imposta di registro all'uno per cento e nelle connesse imposte ipo-catastali in misura fissa - si applicano a condizione che l'utilizzazione edificatoria avvenga entro undici anni dall'acquisto del bene, essendo stato il termine di cui all'art. 1, comma 25, l. n. 244 del 2007, già prorogato, così rideterminato per effetto dell'art. 6, comma 6, del d.l. n. 102 del 2013, conv., con modif., in l. n. 124 del 2013: disposizione che, modificando una precedente norma retroattiva, in difetto di espressa previsione, vale solo per l'avvenire, applicandosi esclusivamente ai

---

termini pendenti (e non a quelli già scaduti) alla data di entrata in vigore del decreto (*Sez. 5 - Ordinanza n. 17333 del 19/08/2020*).

Riferimenti normativi: DPR 26/04/1986 num. 131 CORTE COST. PENDENTE, Legge 27/12/2000 num. 388 art. 33 com. 3, Decreto Legge 31/08/2013 num. 102 art. 6 com. 6, Legge 28/10/2013 num. 124 CORTE COST., Decreto Legge 29/12/2010 num. 225 art. 2 com. 23 CORTE COST., Legge 24/12/2007 num. 244 art. 1 com. 28 CORTE COST., Decreto Legge 04/07/2006 num. 223 art. 36 com. 15 CORTE COST., Legge 04/08/2006 num. 248 CORTE COST.

Massime precedenti Vedi: N. 18040 del 2016 Rv. 641505 - 01, N. 3533 del 2017 Rv. 643206 - 01