

ottobre 2021, n. 28400; Cass., Sez. 6-5, 26 ottobre 2021, n. 30119).

**\* Cassazione, ordinanza 24 gennaio 2024, n. 2351, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" – Acquisto unità abitativa e terreno adibito a giardino- Nozione di pertinenza- Elencazione non esclusiva delle pertinenze agevolabili.*

Questa Corte ha affermato, in tema di pertinenze all'immobile destinato ad abitazione principale, che, in tema di agevolazione tributarie per "acquisto prima casa", il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la qualificazione catastale dell'area che ha esclusivo rilievo formale (Cass. n. 3148-2015); (...) È stato altresì di recente precisato (Cass. n. 22561 del 2021 in relazione al lastrico solare) che "Ciò che rileva per definire le pertinenze non è la classificazione catastale ma il rapporto di complementarità funzionale che pur lasciando inalterata l'individualità dei singoli beni, comporta l'applicazione dello stesso trattamento giuridico". "Va pertanto respinta la tesi dell'Agenzia secondo la quale l'elenco di cui alla Tariffa limiterebbe il beneficio alle sole categorie catastali indicate, dovendosi invece ritenere che il legislatore, laddove afferma: "sono ricomprese tra le pertinenze ...", evidenzia con chiarezza che per le unità immobiliari di cui categorie C-2, C-6 e C-7 una sola unità immobiliare, per ciascuna di dette categorie, può godere dell'agevolazione"; "La norma non comprende pertanto una elencazione esclusiva (come invece ritiene l'Amministrazione finanziaria), in quanto il carattere pertinenziale di un bene rispetto ad un altro bene dipende dalla circostanza che la pertinenza sia destinata "a servizio od ornamento" (articolo 817 del codice civile) del "bene principale", che dipende, a sua volta, da un fattore oggettivo (l'obiettivo carattere strumentale di un bene rispetto all'altro) e da un fattore soggettivo (la volontà del titolare dei beni in questione di "asservire" l'uno all'altro)" (così Cass., Sez. VI-T., 25 febbraio 2022, n. 6316); "(...) la nozione di "pertinenza", in quanto non fornita dalla legge tributaria, resta quella di cui alla nozione generale contenuta nell'art. 817 cod. civ., cui il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, rinvia, recependone anche il regime sostanziale". (...) La Commissione regionale non ha rispettato i superiori principi, avendo invece costruito la ritenuta autonomia materiale, economica e funzionale dell'area sulla base di elementi non univocamente sintomatici di tale natura (...) o irrilevanti ai fini che occupano (...), nonchè sulla scorta di valutazioni giuridiche erronee, sia nella parte in cui in ha inteso limitare il carattere pertinenziale ai beni di cui alle predette categorie catastali, che nell'asserita diversità della nozione fiscale di pertinenzialità rispetto a quella civilistica, laddove proprio i criteri di all'art. 817 cod. civ. devono guidare la valutazione in rassegna.

**\* Cassazione, ordinanza 24 gennaio 2024, n. 2364, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" – Cessione unità abitativa e aree annesse (spiaggia privata e campo da tennis) - Nozione di pertinenza- Irrilevanza della distinta iscrizione a catasto dell'area.*

Con specifico riguardo ad un terreno circostante un fabbricato, questa Corte ha ritenuto che, in tema di agevolazioni tributarie per l'acquisto della c.d. "prima casa", il concetto di pertinenza è fondato sul criterio fattuale della destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, senza che rilevi la

dell'affidamento di ciascuno di essi nella trasparenza e legalità della procedura; pertanto, la loro violazione comporta l'illegittimità dell'aggiudicazione, che può essere fatta valere da tutti i soggetti del processo esecutivo, incluso il debitore.

(Nella specie, la S.C., rilevata la violazione delle puntuali ed analitiche prescrizioni in tema di pubblicità impartite dal professionista delegato, investito dal giudice dell'esecuzione della scelta delle forme pubblicitarie più utili allo scopo, decidendo nel merito, ha accolto l'opposizione agli atti esecutivi e annullato il decreto di trasferimento).

## **ESPROPRIAZIONE**

### **Cassazione, ordinanza 20 novembre 2023, n. 32069, sez. I civile**

*ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - PROCEDIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'INDENNITÀ - DETERMINAZIONE (STIMA) - Fondi edificabili inclusi in piani di zona per l'edilizia economica e popolare - Previsione, nel piano regolatore generale, di destinazione agricola per il medesimo fondo - Rilevanza - Esclusione.*

L'indennità di espropriazione dovuta al proprietario di un fondo, incluso in un piano di zona per l'edilizia economica e popolare come area edificabile, va determinata secondo il criterio previsto dall'art. 5 bis, comma 1, della l. n. 359 del 1992, a nulla rilevando che al momento dell'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio il fondo stesso avesse, secondo le originarie previsioni del piano regolatore generale, destinazione agricola.

## **MEDIAZIONE IMMOBILIARE**

### **\* Cassazione, sentenza 13 dicembre 2023, n. 34850, sez. II civile**

*CONTRATTI - VENDITA - Immobiliare - Mediatore - Accordo tra le parti - Stipula di un preliminare di preliminare - Diritto alla provvigione - Sussistenza - Esclusione.*

Il diritto del mediatore alla provvigione sorge allorché la conclusione dell'affare abbia avuto luogo per effetto del suo intervento, come si ricava dal chiaro letterale dell'art. 1755 c.c., comma 1.

Al fine di poter ritenere concluso l'affare è necessario che fra le parti poste in relazione dal mediatore si sia costituito - in relazione ad un'eventuale futura stipula di un contratto preliminare - un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di loro ad agire per l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato.

Non basta, invece, accertare la sottoscrizione di una proposta irrevocabile da parte dell'aspirante compratore, il quale offra un certo corrispettivo per l'acquisto del bene, né riscontrare che vi sia stata la conforme accettazione del proprietario, che pur abbia dato luogo a una puntuazione vincolante sui profili in ordine ai quali l'accordo è irrevocabilmente raggiunto e valga, perciò, a configurare un "preliminare di preliminare", secondo quanto chiarito dalle Sezioni Unite con la sentenza n. 4628/2015 (cfr. Cass. n. 22012/2023, Cass. n. 17919/2023, Cass. n. 28879/2022, Cass. n. 30083/2019).