

Proprietà e diritti reali

Diritto di prelazione all'acquisto e avveramento condizione con efficacia differita tra le parti e nei confronti dei terzi

di Saverio Luppino

[Cass. civ., Sez. Tributaria, 6 novembre 2019 n.28561 \(relatore Dott. M Caprioli\)](#)

Art. 1360 c.c. – DPR n.131 del 1986; Dlgs 490/99 e successive modifiche

“Il contratto di compravendita sottoposto a una condizione prevista dalla legge, se questa si verifica, produce i suoi effetti retroattivamente, dal momento della stipula, ma solo nei rapporti tra i contraenti. Nei confronti dei terzi, invece, gli effetti del contratto si producono dal momento in cui la condizione si verifica”.

• IL DIRITTO DI PRELAZIONE

Il diritto di prelazione sia negli istituti della vendita che in quello della locazione costituisce un limite all'autonomia delle parti, che investe la “libera circolazione dei beni”, concretizzandosi nell'impossibilità del perfezionamento e dell'efficacia del contratto tra le parti, in assenza dell'esercizio della prelazione da parte dell'avente diritto.

Dal punto di vista legislativo, suole distinguersi tra **prelazione agraria** e prelazione urbana, rispettivamente regolamentate dalle leggi articolo 8, della legge 26 maggio 1965 n. 590 e articolo [7 della legge 14 agosto 1971 n. 817](#) e **urbana** (articoli 38 e 39 della 27 luglio 1978 n. 392).

Per ciò che ci occupa, nel commento ad una recente pronuncia della Suprema Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, 6 novembre 2019 n.28561, (relatore dott.ssa M. Caprioli), risulta essere la prelazione a favore dello Stato, regioni o altri enti pubblici territoriali, come disciplinata dal Decreto Legislativo 22.1.2004, n.42, poi modificato dal Dlgs 24.3.2006 n.156 ed ora definitivamente dal Dlgs 26.3.2008 n.62.

La vicenda origina dalla notifica di un avviso di liquidazione per il recupero dell'imposta di registro conseguente all'alienazione di un bene immobile, in seguito alla perdita dei benefici fiscali per l'acquisto “prima casa”, in conseguenza dell'omesso trasferimento della residenza nel Comune in cui era ubicato l'immobile acquistato entro 18 mesi dalla data del rogito.

Per comodità espositiva del lettore, si riporta la norma in commento:

“Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento. (1)

2. *Qualora il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione ai sensi del comma 1.*
3. *Ove l'alienante non ritenga di accettare la determinazione effettuata ai sensi del comma 2, il valore economico della cosa è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla prelazione. Se le parti non si accordano per la nomina del terzo, ovvero per la sua sostituzione qualora il terzo nominato non voglia o non possa accettare l'incarico, la nomina è effettuata, su richiesta di una delle parti, dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto. Le spese relative sono anticipate dall'alienante.*
4. *La determinazione del terzo è impugnabile in caso di errore o di manifesta iniquità.*
5. *La prelazione può essere esercitata anche quando il bene sia a qualunque titolo dato in pagamento”.*

I successivi articoli 61 e 62 del Dlgs in epigrafe, enunciano le condizioni della prelazione e le modalità procedurali di esercizio.

Nonostante i differenti mutamenti legislativi, sopra richiamati e come intervenuti, sono rimasti immutati i **capisaldi dell'istituto della prelazione** a favore dell'Amministrazione dello Stato, che possono così riassumersi:

1. **a)** la notifica da parte del ministero al proprietario di un bene di valore storico artistico, del vincolo di importante interesse rivestito dal medesimo;
- b)** l'obbligo di denuncia al ministero d'ogni trasferimento di proprietà o di detenzione dell'immobile vincolato;
- c)** il diritto di prelazione in favore dello Stato o degli enti territoriali su detto bene in occasione del suo trasferimento.

Così come pure, a seguito dell'intervento della CEDU [\[1\]](#), l'articolo 62 del nuovo decreto legislativo ha introdotto un limite massimo di 180 giorni entro il quale il ministero, dopo essere venuto a conoscenza **in qualsiasi modo della alienazione**, è obbligato ad esercitare la prelazione a pena di decadenza, a prescindere dalla formale denuncia da parte dell'alienante.

• CONDIZIONE DEL CONTRATTO ED EFFICACIA DIFFERITA

Il merito della citata sentenza in commento e della sagacia del Collegio, in ragione di quanto redatto dalla “penna” del giudice relatore, consiste nell'aver chiarito che: *“Il contratto di compravendita sottoposto a una condizione prevista dalla legge, se questa si verifica, produce i suoi*

effetti retroattivamente, dal momento della stipula, ma solo nei rapporti tra i contraenti. Nei confronti dei terzi, invece, gli effetti del contratto si producono dal momento in cui la condizione si verifica.”

Sotto un profilo pratico e di immediata incidenza nell’ambito dei rapporti contrattuali tra le parti, la soluzione adottata dalla Corte di Cassazione non è di poco momento, specie ove si pensi che viene ancora una volta rimarcata la differenza tra gli effetti di natura civilistica e tributaria ed i differenti piani di influenza della normativa, cui da tempo i ripetuti interventi della Corte Costituzionale, specie in materia locatizia, ci hanno abituato.[\[2\]](#)

Nella fattispecie in questione si trattava dell’acquisto di una compravendita di “prima casa” in un edificio sottoposto a **vincolo storico-artistico**, in cui l’acquirente non aveva trasferito la residenza – per godere delle agevolazioni fiscali per acquisto prima casa – entro 18 mesi dalla data del contratto.

Nei rispettivi gradi di giudizio si disquisiva infatti se l’obbligo di trasferire la residenza, in capo all’acquirente, decorresse dal momento dell’acquisto ovvero dal verificarsi della condizione, coincidente con il termine di esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato.

Il meccanismo di esercizio del diritto di prelazione prevede che nel termine di esercizio del diritto da parte dello Stato, **il contratto di vendita non produce effetti:**

1. il diritto di proprietà non si trasferisce;
2. il venditore non ha l’obbligo di consegnare il bene compravenduto (divieto ex art. 61 Dlgs 42/04);
3. l’acquirente non ha l’obbligo di pagare il prezzo della vendita, salvo differenti accordi).

Il “busillis” che la sentenza ha inteso chiarire – oggetto dei motivi di impugnazione, in sede di legittimità – involge l’applicazione dell’articolo 1360 c.c. (retroattività della condizione), nella parte in cui dispone che: *“Gli effetti dell’avveramento della condizione retroagiscono al tempo in cui è stato concluso il [contratto](#), salvo che, per volontà delle parti o per la natura del rapporto, gli effetti del contratto o della risoluzione debbano essere riportati a un momento diverso”*.

In ordine all’applicazione dell’articolo 1360 c.c. e quindi alla retroattività degli effetti del contratto al momento dell’avveramento della condizione in ipotesi di “condicio iuris”[\[3\]](#), la sentenza in commento prende posizione affermando che: *“È (...) di tutta evidenza che l’inutile decorso del termine di 60 giorni (...) rende efficace l’acquisto fra i soggetti contraenti sin dalla data della stipula conformemente alla regola codificata nell’articolo [1360 del Codice civile](#)”; **tuttavia la Corte completa il proprio ragionamento e sostiene che la retroattività opera solo tra i soggetti parti del contratto e non può operare nei confronti di soggetti terzi (il Fisco).***

Pertanto, facendo corretta applicazione del ragionamento che precede, la Corte di Cassazione ha ritenuto che, sussistendo il divieto da parte dell’alienante di consegna del bene – in pendenza della condizione di esercizio della prelazione da parte dello Stato – l’acquirente non

è obbligato al trasferimento della residenza, proprio in quanto sino al perfezionamento della condizione, sussiste incertezza sul perfezionamento dell'alienazione.

Di tal chè, ai fini dell'ottenimento delle agevolazioni fiscali come acquisto "prima casa" ed onde evitare l'accertamento da parte del Fisco del pagamento dell'imposta di registro piena, ai soli fini fiscali e per effetto dello "sdoppiamento dei termini, occorrerà necessariamente fare decorrere il termine di 18 mesi previsto per il trasferimento della residenza da parte **dell'acquirente dall'effettiva consegna del bene immobile e non dal perfezionamento dell'affare per effetto dell'operare della condicio iuris** .

In questo quadro di riferimento e per effetto dell'importante argomentare della Corte su un punto cruciale delle disposizioni fiscali, l'impugnazione presentata dall'Agenzia Entrate viene rigettata e confermata la decisione della Commissione Tributaria Regionale, la quale aveva correttamente rilevato: *"la diversità esistente fra gli effetti civilistici che discendono nei rapporti privatistici una volta superata la condizione sospensiva dalla data della stipulazione, da quelli che attengono al rapporto con il Fisco, soggetto terzo"*.

[1] CEDU Sentenza 5. Giugno 2000,

[2] Corte Costituzionale ordinanze n.420/2007; n.389/08: "Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto", nella fattispecie delle ordinanze, del contratto di locazione.

[3] In dottrina, vi è chi ritiene che : "la condicio iuris si sottrae al principio di retroattività".



Master di specializzazione

DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE

 Disponibile anche in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

accedi al sito >