

Civile Ord. Sez. 6 Num. 27000 Anno 2022

Presidente: LUCIOTTI LUCIO

Relatore: MONDINI ANTONIO

Data pubblicazione: 14/09/2022

ORDINANZA

sul ricorso 9578-2021 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE (C.F. 06363391001), in persona del
Direttore pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO
STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- *ricorrente* -

contro

DEL SANTE GIANLUCA;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 1060/2020 della COMMISSIONE
TRIBUNARIA REGIONALE dell'EMILIA ROMAGNA, depositata
il 14/10/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non
partecipata del 06/07/2022 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONIO
MONDINI.

[A large, diagonal handwritten signature or scribble is present across the page.]

Corte di Cassazione  copia non ufficiale

9578/2021

Premesso che:

1. L'Agenzia delle Entrate notificava a Del Sante Gian Luca un avviso di rettifica e liquidazione di maggiori imposte di registro, ipotecaria e catastale in revoca delle agevolazioni c.d. prima casa dallo stesso fruito in relazione all'acquisto, in data 20.10.2014, di un immobile in Reggio Emilia, per avere il contribuente già fruito delle medesime agevolazioni in relazione all'acquisto di altro immobile nello stesso comune, il 10.6.2009, e senza che potesse avere alcun rilievo il fatto che per quest'ultimo immobile il contribuente avesse poi conferito alla moglie, in data 2.10.2014, mandato revocabile a vendere con clausola di "trasferimento fiduciario in adempimento del mandato" medesimo.
2. In accoglimento del ricorso del contribuente l'avviso veniva annullato dall'adita CTP di Reggio Emilia.
3. La decisione veniva confermata dalla CTR dell'Emilia Romagna, con la sentenza in epigrafe, sul motivo che il contribuente "in esecuzione del mandato e in applicazione dell'art.1719 c.c. ... ha alienato la piena proprietà dell'immobile al coniuge mandatario così soddisfacendo la condizione di impossidenza dei diritti reali" al momento del secondo acquisto;
4. L'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR lamentando violazione o falsa applicazione della nota II bis lett. b) dell'art.1 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, nonché degli artt. 832, 1376, 1470, 1719 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n.3) c.p.c. per avere la CTR ritenuto il mandato a vendere produttivo di effetti immediatamente traslativi pieni in favore del mandatario;
5. il contribuente è rimasto intimato;

considerato che:

1. il ricorso è fondato.
 - 1.1. L'art. 1, nota II-bis, della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 condiziona la possibilità di fruito della agevolazione c.d. prima casa alla non titolarità del diritto di proprietà di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare. Prevede specificamente alla lettera b) che "nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato

l'immobile da acquistare”;

1.2. il contribuente ha reso detta dichiarazione;

1.3. la Ctr ha avallato la condotta del contribuente sul rilievo che egli, con il conferimento del mandato a vendere la casa di abitazione acquistata in precedenza, non aveva perso la titolarità dell'abitazione medesima;

1.4. questa Corte, con sentenza 5981 *del* 23/04/2001, ha affermato che il mandato a vendere, pur se accompagnato dal conferimento del potere rappresentativo, non determina il trasferimento, in capo al mandatario, della proprietà del bene da alienare, ma ha contenuto meramente obbligatorio, impegnando il mandatario alla successiva stipulazione del contratto traslativo per conto (ed eventualmente anche in nome) del mandante”. In precedenza era stato detto che “Nel mandato ad alienare - come nella commissione, quando abbia ad oggetto tale tipo di mandato - è ravvisabile un contratto in cui l'effetto traslativo dei beni, derivante dal consenso manifestato dalle parti (art.1376 cod. civ.), non si verifica immediatamente, essendo sospensivamente condizionato al compimento dell'alienazione gestoria del bene da parte del mandatario - commissionario, il quale, pertanto, in base alle regole del mandato senza rappresentanza, ha il potere di trasferire validamente il bene, che forma oggetto del contratto, al terzo, in nome proprio e per conto del committente, senza necessità di disvelare l'esistenza del mandato, né di dar luogo ad alcun negozio di ritrasferimento del bene medesimo (Cass Sez.1, *Sentenza n.10522 del* 07/12/1994);

1.5. il mandato a vendere dunque non integra la condizione imposta dalla legge;

2. il ricorso deve essere accolto, la sentenza impugnata deve essere cassata e non essendovi la necessità di accertamenti fattuali, la causa può essere decisa nel merito con il rigetto dell'originario ricorso;

3. le spese del merito sono compensate in ragione dell'evolversi della vicenda processuale;

4. le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza;

la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e decide nel merito con il rigetto dell'originario ricorso;
compensa le spese del merito;
condanna il contribuente a rifondere alla Agenzia delle Entrate le spese del giudizio di legittimità liquidate in €2300,00 oltre spese prenotate a debito.
Così deciso in Roma nella camera di consiglio del luglio 2022, svolta mediante modalità da remoto.