

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 39/2024

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 212 DEL 15 NOVEMBRE 2024

[A CURA DI:](#)

[FEDERICA TRESCA - ETTORE WILLIAM DI MAURO: DIRITTO CIVILE E PUBBLICO](#)

[DEBORA FASANO: DIRITTO TRIBUTARIO](#)

[GRETA CECCARINI: DIRITTO EUROPEO E INTERNAZIONALE](#)

*N.B. Le massime contraddistinte dall'asterisco \* sono state predisposte dal redattore verificando il testo integrale della decisione; le altre sono massime ufficiali tratte dal CED della Corte di Cassazione.*

### I. Diritto civile e pubblico

#### CONDOMINIO

**\*Cassazione, sentenza, 4 novembre 2024, n. 28257, sez. III civile**

*Amministratore – Assemblea condominiale – Deliberazioni – Professionalità e onorabilità*

Sono nulle le deliberazioni dell'assemblea condominiale che nominano come amministratore un soggetto privo dei requisiti di professionalità e onorabilità prescritti dall'art. 71-bis delle disposizioni d'attuazione del codice civile, perché i requisiti sono stabiliti per proteggere gli interessi generali della collettività e influiscono sulla capacità contrattuale del soggetto designato come amministratore

#### CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

**\*Cassazione, ordinanza, 5 novembre 2024, n. 28448, sez. III civile**

*Articolazioni concrete del rapporto – Inversione onere della prova – Ricognizione di debito e promessa di pagamento*

In tema di ricognizione di debito, la nozione di rapporto fondamentale ai sensi dell'art. 1988 c.c., comprende sia il titolo del rapporto giuridicamente rilevante che determina l'obbligazione, sia le articolazioni concrete di quel rapporto, includendo ogni singolo rapporto obbligatorio derivante. Pertanto, l'effetto dell'inversione dell'onere della prova si estende anche all'entità monetaria del debito riconosciuto, presuntivamente provata dal creditore per effetto della ricognizione.

**\*Cassazione, sentenza, 5 novembre 2024, n. 28404, sez. I civile**

*Amministrazione Pubblica – Cause di invalidità o inefficacia – Obbligo di informazione – Responsabilità precontrattuale*

In tema di responsabilità precontrattuale, la pubblica amministrazione ha l'obbligo di informare la controparte su eventuali cause di invalidità o inefficacia del contratto derivanti da norme che deve conoscere ed applicare in modo professionale. Qualora tale informazione venga omessa, la pubblica amministrazione risponde per '*culpa in contrahendo*', salva la prova concreta dell'irragionevolezza dell'altrui affidamento.

**\*Cassazione, sentenza, 4 novembre 2024, n. 28259, sez. II civile**

*Buona fede – Interpretazione letterale – Volontà delle parti*

In tema di interpretazione del contratto, sebbene, l'elemento letterale, cioè il senso letterale delle parole, sia centrale per comprendere la reale volontà delle parti, esso deve essere considerato alla luce di ulteriori criteri ermeneutici, tra cui l'interpretazione funzionale (rivolta alla causa concreta del contratto e allo scopo pratico delle parti) e l'interpretazione secondo la buona fede.

**\*Consiglio di Stato, sentenza, 4 novembre 2024, n. 8711, sez. V**

*Amministrazione pubblica – Appalto di opere pubbliche e servizi – Contratto di avvalimento – Omessa indicazioni di mezzi e risorse*

Deve essere esclusa l'ammissibilità del soccorso istruttorio per sanare il vizio di nullità del contratto di avvalimento connesso all'omessa indicazione dei mezzi e delle risorse messe a disposizione dall'impresa ausiliaria a favore di quella ausiliata.

La produzione di copia del contratto di avvalimento (laddove è richiesto dalla legge l'originale o copia autentica) costituisce una "irregolarità" (relativa alla forma) dei documenti cui è possibile rimediare mediante attivazione del soccorso istruttorio. Il soccorso istruttorio deve invece escludersi con riguardo ai profili contenutistici del contratto di avvalimento, ad esempio nel caso in cui non contenga alcun impegno dell'ausiliaria ad eseguire le prestazioni per cui le capacità sono richieste. Ciò integra, infatti, una lacuna non colmabile attraverso il soccorso istruttorio trattandosi di assenza di un elemento essenziale di tipo negoziale, funzionale alla validità della dichiarazione.

**EDILIZIA E URBANISTICA**

**\*Corte Costituzionale, sentenza, 7 novembre 2024, n. 174**

*Riuso edilizio – norme regionali – questione di legittimità costituzionale*

È costituzionalmente illegittima la disposizione di cui all'art. 4, comma 1, lettera a, numero della legge della Regione Sardegna n. 17 del 2023, che, modificando l'art. 124, comma 2, della legge regionale n. 9 del 2023, prevede che gli interventi di riuso dei seminterrati, piani pilotis e locali al piano terra degli immobili destinati ad uso abitativo sono consentiti anche mediante il superamento degli indici volumetrici e dei limiti di altezza e numero dei piani previsti dalle vigenti disposizioni urbanistico-edilizie comunali e regionali.

Una simile disciplina contrasta con la necessità che le deroghe agli indici di densità edilizia introdotte dal legislatore regionale siano connotate dall'eccezionalità e dalla temporaneità, nel rispetto del principio di pianificazione urbanistica espresso dall'art. 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942. La disposizione impugnata è illegittima nella parte in cui consente, in via stabile, di superare gli indici volumetrici, in violazione del suddetto principio, che limita la competenza legislativa regionale primaria in materia di «edilizia ed urbanistica» (art. 3, primo comma, lettera f, dello statuto)

**\*Consiglio di Stato, sentenza, 5 novembre 2024, n. 8795, sez. III**

*Costruzioni abusive – Visione complessiva*

La valutazione dell'abuso edilizio presuppone, tendenzialmente, una visione complessiva e non atomistica dell'intervento, giacché il pregiudizio recato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento, ma dall'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio. Non è ammessa la possibilità di frazionare i singoli interventi edilizi difformi al fine di dedurre la loro autonoma rilevanza, ma occorre verificare l'ammissibilità e la legalità alla luce della normativa vigente, dell'intervento complessivo realizzato.

**\*Consiglio di Stato, sentenza, 5 novembre 2024, n. 8793, sez. III**

## *Costruzioni abusive – Demolizione – Vincolo paesistico*

L'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001 impone di adottare un provvedimento di demolizione per tutte le opere che siano, comunque, costruite senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesistico. Qualora l'abuso insista su area paesaggisticamente vincolata, tale circostanza fattuale legittima di per sé l'ordine di demolizione, che deve dunque ritenersi congruamente motivato mediante semplice indicazione delle opere abusive.

### **\*Consiglio di Stato, sentenza, 4 novembre 2024, n. 8747, Sez. III**

## *Costruzioni abusive – Responsabile abuso*

Il sintagma “responsabile dell'abuso”, contenuto in numerose norme del d.P.R. n. 380 del 2001 ai fini delle sanzioni edilizie, è riferibile a più categorie di soggetti (persone fisiche o giuridiche), per tale dovendo intendersi lo stesso esecutore materiale ovvero chi abbia la disponibilità del bene, al momento dell'emissione della misura repressiva, ivi compresi, evidentemente, concessionari o conduttori dell'area interessata, fatte salve le eventuali azioni di rivalsa di questi ultimi - oltre che dei proprietari - nei confronti degli esecutori materiali delle opere, sulla base dei rapporti interni intercorsi.

## **NOTAIO**

### **Cassazione, ordinanza, 17 settembre 2024, n. 25026, sez. III civile**

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE Omessa verifica di iscrizioni ipotecarie e pignoramenti sull'immobile compravenduto - Conseguenze - Risarcimento del danno per equivalente - Ammissibilità - Quantificazione - Criteri.*

Il notaio rogante il contratto di compravendita di un immobile che ha omesso di effettuare le dovute visure ipotecarie è tenuto a risarcire all'acquirente del cespite, successivamente sottoposto ad esecuzione immobiliare da parte del creditore ipotecario, un danno commisurato all'effettivo nocumento sofferto dall'acquirente; questo può essere liquidato in misura pari al valore dell'immobile perduto a seguito della vendita forzata ovvero, per equivalente, all'esborso necessario per ottenere l'estinzione del processo esecutivo e la cancellazione dell'ipoteca, in tale senso lato potendosi intendere le spese di purgazione dell'immobile e, cioè, la sua sottrazione al rischio di legale evizione nel corso della procedura espropriativa. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva liquidato il danno patito dall'acquirente in un importo pari al prezzo di aggiudicazione del bene, sostenuto per mantenere la proprietà dell'immobile e scongiurare gli effetti dell'espropriazione forzata).

### **Cassazione, ordinanza, 17 settembre 2024, n. 25026, sez. III civile**

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE Compravendita immobiliare - Omessa esecuzione di visure nei registri immobiliari - Conseguenze - Violazione della diligenza ex art. 1176, comma 2, c.c. - Sussistenza - Limitazione di responsabilità ex art. 2236 c.c. - Esclusione - Fondamento.*

In relazione all'obbligo di espletare la visura dei registri immobiliari in occasione di una compravendita immobiliare, il notaio non può invocare la limitazione di responsabilità prevista per il professionista dall'art. 2236 c.c. con riferimento al caso di prestazione implicante la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà (nella specie, costituita dalla non coincidenza tra le risultanze dei registri immobiliari, in cui la particella oggetto di vendita risultava libera, e quelle di un atto di pignoramento), in quanto tale inosservanza non è riconducibile ad un'ipotesi di imperizia, a cui si applica quella limitazione, bensì a negligenza o imprudenza e, cioè, alla violazione del dovere della diligenza professionale media esigibile ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c., rispetto alla quale rileva anche la colpa lieve.

### **Cassazione, ordinanza, 13 settembre 2024, n. 24662, sez. III civile**

*NOTARIATO - RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE Atti soggetti a trascrizione - Termine per il notaio - Accertamento - Criteri - Potere discrezionale del giudice di merito - Sussistenza - Determinazione ex post e ai fini del giudizio di responsabilità*

- Configurabilità dell'inadempimento o inesatto adempimento prima della scadenza del termine - Esclusione - Fattispecie.

Qualora, per esplicita richiesta delle parti ovvero per legge, il notaio che ha ricevuto un atto soggetto ad iscrizione o a trascrizione debba procurare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile ovvero immediatamente, spetta al prudente apprezzamento del giudice del merito e alla sua libera valutazione, tenendo conto delle determinanti del caso concreto, attinenti sia ai tempi e ai mezzi di normale impiego per l'esecuzione dell'iscrizione, sia alle evenienze non imputabili al notaio, individuare di volta in volta, con giudizio ex post, il termine nel quale quell'adempimento avrebbe dovuto essere eseguito, con la conseguenza che, prima della scadenza di detto termine, la prestazione deve ritenersi inesigibile e l'inadempimento non configurabile. (In applicazione del principio, la S.C. ha escluso la responsabilità professionale di un notaio che aveva eseguito la trascrizione del contratto di compravendita concluso dalle parti il secondo giorno dopo la stipula dell'atto).

#### **Cassazione, sentenza, 5 settembre 2024, n. 33856, sez. VI penale**

*COSA GIUDICATA - DIVIETO DI UN SECONDO GIUDIZIO ("NE BIS IN IDEM") - Omesso versamento da parte del notaio delle somme per adempiere l'imposta di registro riscalate dai clienti - Irrogazione di sanzioni amministrative - Successivo procedimento penale per il reato di peculato - Violazione del "ne bis in idem" - Esclusione - Ragioni.*

Non opera il divieto di "bis in idem", in caso di procedimento penale per il reato di peculato nei confronti del notaio che si sia appropriato delle somme versate dai clienti per adempiere l'imposta di registro, dopo l'irrogazione nei confronti del medesimo delle sanzioni amministrative per l'omesso versamento di detta imposta. (In motivazione, la Corte ha precisato che l'identità del fatto sussiste quando vi sia corrispondenza storico naturalistica nella configurazione del reato, considerato in tutti i suoi elementi costitutivi - condotta, evento, nesso causale - e con riguardo alle circostanze di tempo, di luogo e di persona).

## **SERVITÙ**

#### **\*Cassazione, ordinanza, 7 novembre 2024, n. 28675, sez. II civile**

*Estinzione delle servitù – Prescrizione - Usucapione*

Non è configurabile nell'ordinamento giuridico la possibilità di usucapire la libertà di un immobile da pesi che lo gravino (cd. *usucapio libertatis*). L'unica modalità di estinzione per non uso dei diritti reali parziali gravanti su un immobile è la prescrizione, secondo la disciplina dell'art. 1073 c.c., la quale richiede l'inerzia del titolare protratta per venti anni.

#### **\*Cassazione, sentenza, 4 novembre 2024, n. 28336, sez. II civile**

*Comunione e condominio – Parti comuni dell'edificio*

La domanda di accertamento della qualità di condomino richiede la partecipazione di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario. Analogamente, la domanda per l'accertamento di una servitù su fondi di proprietà condominiale deve essere proposta contro tutti i condomini.

## **SOCIETÀ**

#### **\*Cassazione, ordinanza, 7 novembre 2024, n. 28650, sez. I civile**

*Obbligazioni solidali – Patti di limitazione della responsabilità – Società di fatto*

Nella società irregolare, ossia non iscritta nel registro delle imprese, tutti i soci rispondono solidalmente e illimitatamente per le obbligazioni sociali. Qualsiasi patto interno che limiti la responsabilità di uno o più soci non è opponibile ai terzi, conformemente a quanto disposto dall'art. 2297 c.c.

#### **\*Cassazione, ordinanza, 6 novembre 2024, n. 28505, sez. I civile**

Ai fini del riconoscimento del beneficio della esdebitazione, il requisito oggettivo previsto dall'art. 142, comma 2, l. fall. deve essere interpretato nel senso che il soddisfacimento dei creditori concorsuali debba essere esaminato alla luce di una valutazione comparativa, non limitata alla mera percentuale dei crediti soddisfatti, ma considerata in relazione alla complessiva consistenza patrimoniale del debitore fallito e alle caratteristiche specifiche della procedura.

## **SUCCESSIONI**

### **\*Cassazione, sentenza, 7 novembre 2024, n. 28666, sez. II civile**

*Accettazione dell'eredità – Actio interrogatoria – Chiamato all'eredità – Possesso di beni ereditari*

L'ordinanza emessa all'esito del procedimento di *actio interrogatoria* ai sensi degli artt. 481 c.c. e 749 c.p.c., pur definendo un procedimento che incide sul diritto potestativo del chiamato all'eredità, non ha natura contenziosa né decisoria, e manca in essa l'efficacia del giudicato, essendo soggetta a possibile revoca o modifica ai sensi dell'art. 742 c.p.c.

## **II. Diritto tributario**

### **Cassazione, ordinanza 20 settembre 2024, n. 25341, sez. V**

*Plusvalenza da cessione di terreni - Distinzione tra "edificato" e "non edificato" - Portata - Conseguenze - Potere di riqualificazione dell'Amministrazione finanziaria - Limiti - Destinazione edificatoria ripristinata - Rilevanza - Esclusione.*

In tema di IRPEF, ai fini della tassazione separata, quali redditi diversi, delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni, a titolo oneroso, di terreni dichiarati edificabili in sede di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra edificato e non edificato non ammette un *tertium genus*, con la conseguenza che la cessione di un edificio, anche ove le parti abbiano pattuito la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualificata dall'Amministrazione finanziaria come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'Ufficio, in sede di riqualificazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni.

### **\* Cassazione, sentenza 7 novembre 2024, n. 28684, sez. V**

*Imposta di registro- Pagamento effettuato dal notaio - Legittimità della notificazione dell'avviso di liquidazione a quest'ultimo- Preclusa al contribuente la possibilità di richiedere il rimborso*

Come già chiarito più volte da questa Corte, in tema di imposta di registro, è legittima la notificazione dell'avviso di liquidazione dell'imposta effettuata dall'Amministrazione finanziaria nei confronti del notaio che ha registrato l'atto, poiché lo stesso, ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, è obbligato al relativo pagamento in solido con i soggetti nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, mentre l'Amministrazione ha la facoltà di scegliere l'obbligato al quale rivolgersi, senza essere tenuta a notificare l'avviso anche agli altri. Il pagamento effettuato dal notaio comporta, inoltre, la definizione del rapporto tributario anche nei confronti dei predetti soggetti, i quali non possono chiedere il rimborso dell'imposta, dovendosi presumere che siano stati informati della notifica ed abbiano deciso di non impugnare l'avviso di liquidazione, ma, eventualmente, hanno titolo per far valere le proprie ragioni opponendosi all'azione di regresso o di rivalsa del coobbligato adempiente (Cass., Sez. 5, 21 febbraio 2007, n. 4047 e Cass., Sez. 6-5, 2 luglio 2014, n. 15005). In altre parole, l'istituto della solidarietà consente al creditore di rivolgersi indifferentemente a ciascuno dei debitori per ottenere il soddisfacimento del credito, ma il debitore escusso (in questo caso il notaio) ha regresso verso gli altri coobbligati per il recupero della parte da essi dovuta: è in questa sede che il ricorrente avrebbe dovuto far valere le proprie eccezioni, mentre, secondo quanto allegato, si è limitato alla restituzione della somma corrisposta dal notaio.

### **\* Corte di giustizia dell'Unione Europea, sentenza 7 novembre 2024, causa C. 594/23, sez. VII**

*Rinvio pregiudiziale - Sistema comune d'imposta sul valore aggiunto (IVA) - Direttiva 2006/112/CE - Cessione di terreni provvisti esclusivamente di fondazioni di costruzioni ad uso abitativo - Qualificazione - Articolo 12 - Nozioni di "terreno edificabile" e di "fabbricato o frazione di fabbricato" - Criterio della "prima occupazione" di un fabbricato*

L'articolo 12 della direttiva 2006/112/CE del Consiglio, del 28 novembre 2006, relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto, deve essere interpretato nel senso che: un'operazione di cessione di un terreno provvisto, alla data di tale cessione, esclusivamente di fondazioni di costruzioni ad uso abitativo costituisce una cessione di un "terreno edificabile", ai sensi di tale articolo.

### **III. Diritto europeo e internazionale**

**\*Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 17 ottobre 2024, causa C-408/23, sez. VII**

*ACCESSO – Divieto di discriminazioni basate sull'età – Limite massimo di età per la prima nomina a notaio-avvocato – Parità di trattamento in materia di occupazione e di condizioni di lavoro – Articolo 21 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea – Direttiva 2000/78/CE – Articolo 2, paragrafo 2, lettera a) – Articolo 6, paragrafo 1*

La Corte di Giustizia dell'Unione europea, chiamata a pronunciarsi nuovamente sul limite di età per l'accesso alla professione notarile, ha stabilito che è conforme al diritto dell'Unione una normativa nazionale che preveda un limite massimo di 60 anni di età per la prima nomina ad un posto di notaio-avvocato, a condizione che tale normativa persegua un obiettivo legittimo di politica dell'occupazione e del mercato del lavoro e che detta normativa sia appropriata e necessaria al conseguimento del suo obiettivo, tenuto conto del contesto legislativo nel quale la normativa si colloca e delle situazioni in concreto alle quali intende applicarsi.

(Il caso riguarda una controversia avente ad oggetto il rigetto, da parte dell'autorità tedesca competente, della candidatura di una cittadina tedesca, già avvocato, per ricoprire la funzione di notaio-avvocato nella circoscrizione giudiziaria di appartenenza. In Germania, infatti, esistono due tipologie di notai: vi sono i notai che esercitano le funzioni notarili a titolo principale (notai monoprofessionali), e i notai-avvocati che svolgono la professione di avvocato contemporaneamente a quella di notaio. In quest'ultimo caso, gli avvocati possono presentare la loro candidatura ad un posto di notaio-avvocato unicamente nella circoscrizione giudiziaria nella quale esercitano la loro professione di avvocato da più di tre anni.)