

[Home](#) [Settore Studi](#) [Giurisprudenza](#) [Rassegna](#)

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 41/2024

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 222 DEL 29 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, ordinanza, 21 novembre 2024, n. 30025, sez. II civile**

*Parti comuni – Proprietà – Usucapione*

Il criterio attributivo della proprietà comune previsto dall'art. 1117 c.c. può essere superato soltanto mediante la prova certa che il bene non sia mai stato di proprietà comune, da fornire a cura del soggetto interessato mediante la produzione di un titolo anteriore all'insorgenza del condominio, ovvero che lo stesso sia stato acquistato per usucapione.

#### CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

**\*Cassazione, ordinanza, 19 novembre 2024, n. 29736, sez. II civile**

*Consob – Intermediazione finanziaria – Prodotti finanziari – Prospetto informativo*

In materia di offerte al pubblico di prodotti finanziari, l'esenzione dall'obbligo di redigere e pubblicare il prospetto informativo, prevista dall'art. 34-ter del Regolamento Emittenti, si applica nell'ipotesi in cui l'offerta sia rivolta a un numero di soggetti inferiore a 150, o abbia un corrispettivo totale inferiore a cinque milioni di euro, anche se effettuata da soggetti giuridicamente distinti. La somma delle offerte deve dunque essere considerata unitariamente solo se effettuata dal medesimo emittente od offerente e riguardi il medesimo prodotto nell'arco di dodici mesi.

**\*Cassazione, sentenza, 18 novembre 2024, n. 29573, sez. I civile**

*Aggiudicazione – Annullamento – Bando di gara*

In caso di annullamento del bando di gara deve ritenersi annullata automaticamente anche l'aggiudicazione (c.d. effetto caducante dell'atto presupposto sull'atto consequenziale) mentre non vi è alcun automatismo tra l'annullamento dell'aggiudicazione e quello del contratto stipulato a valle.

## **EDILIZIA E URBANISTICA**

### **\*Cassazione, ordinanza, 19 novembre 2024, n. 29752, sez. II civile**

#### **Aperture – Luci – Vedute**

Al fine di qualificare un'apertura in un muro come luce o come veduta occorre verificare se la stessa consente l'*inspectio* (ossia la possibilità per chi la usa di guardarvi attraverso in modo diretto e diagonale) e la *prospectio* (ossia la possibilità di sporgersi e guardare in tutte le direzioni). Laddove, l'apertura consenta sia l'*inspectio* che la *prospectio*, allora si potrà parlare di una "veduta", mentre le aperture che non consentano tali operazioni saranno qualificabili solo come "luci".

### **Cassazione, sentenza, 28 ottobre 2024, n. 39602, sez. III penale**

*EDILIZIA - COSTRUZIONE EDILIZIA - Ordine di demolizione - Provvedimento in sanatoria - Rilasciato, dopo il passaggio in giudicato della sentenza di condanna, in favore di soggetti non proprietari del bene e non aventi con esso rapporti qualificati - Rilevanza ostativa - Esclusione.*

In tema di reati edilizi, non osta all'esecuzione dell'ordine di demolizione di un manufatto abusivo l'avvenuto rilascio, susseguentemente al passaggio in giudicato della sentenza di condanna, del titolo in sanatoria in favore di soggetto non proprietario del bene all'epoca dell'edificazione e non avente con esso alcuna relazione giuridicamente qualificata di natura reale od obbligatoria.

### **Cassazione, sentenza, 28 ottobre 2024, n. 39596, sez. III penale**

*EDILIZIA - COSTRUZIONE EDILIZIA - Reati edilizi - Manufatti leggeri utilizzati stabilmente come ambienti di lavoro - Intervento di "nuova costruzione" - Sussistenza - Natura di "pergotenda" - Esclusione - Ragioni - Fattispecie.*

In tema di reati edilizi, non rientrano nella nozione di "pergotenda", di cui all'art. 6, comma 1, lett. b-ter), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come novellato dall'art. 1, comma 1, lett. a), d.l. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, i manufatti leggeri, implicanti la creazione di uno spazio chiuso posto al servizio di esigenze non temporanee di un'attività commerciale e stabilmente utilizzati come ambienti di lavoro, depositi o magazzini, la cui installazione integra, pertanto, un intervento di nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e.5), d.P.R. citato, idoneo a determinare la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio e soggetto, come tale, a regime autorizzatorio. (Fattispecie relativa alla realizzazione, in assenza del permesso di costruire, di un chiosco adibito alla vendita di piante, con struttura portante in pilastri di ferro, copertura a falda e pareti laterali in teli plastificati, in cui la Corte ha escluso che il manufatto, non destinato alla sola protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, potesse essere qualificato in termini di "pergotenda").

### **Cassazione, sentenza, 14 ottobre 2024, n. 37639, sez. III penale**

*EDILIZIA - IN GENERE - Reati edilizi - Contravvenzione di lottizzazione abusiva - Elemento oggettivo - Accertamento degli specifici interventi pubblici di urbanizzazione correlati alle opere contestate - Necessità - Esclusione - Riserva di pianificazione urbanistica - Rilevanza - Fattispecie.*

In tema di lottizzazione abusiva, non è necessario, per la sussistenza dell'elemento oggettivo, il concreto accertamento degli specifici interventi di urbanizzazione, primaria e secondaria, correlati alla condotta contestata, essendo sufficiente la ritenuta rilevanza delle opere edificatorie eseguite rispetto alla riserva di pianificazione urbanistica, che, se riconosciuta alterata per effetto dell'imponenza e delle dimensioni delle opere stesse, ne risente anche sul piano degli interventi di urbanizzazione da farsi. (Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto esente da censure la decisione che aveva ravvisato il reato di lottizzazione abusiva a seguito dell'edificazione di un imponente complesso turistico-alberghiero e residenziale, su di un'area di circa 40.000 mq. con destinazione esclusivamente agricola, ancorché difettasse l'analitica indicazione delle opere di urbanizzazione necessarie).

### **Cassazione, sentenza, 14 ottobre 2024, n. 37639, sez. III penale**

**EDILIZIA - IN GENERE** - Reati edilizi - Contravvenzione di lottizzazione abusiva - Elemento soggettivo - Compimento doloso o colposo di attività di trasformazione dei terreni o di atti giuridici finalizzati all'edificazione - Sufficienza - Volontà di vanificare le finalità di tutela del territorio - Necessità - Esclusione - Fattispecie.

In tema di lottizzazione abusiva, è sufficiente, per la sussistenza dell'elemento soggettivo, il compimento, a titolo doloso o colposo, di attività finalizzate alla trasformazione di terreni, implicanti l'avvio di opere edilizie o di urbanizzazione ovvero anche soltanto di atti giuridici funzionali all'edificazione, in consapevole violazione delle prescrizioni imposte da strumenti urbanistici vigenti o adottati o, comunque, stabiliti dalle leggi statali o regionali, senza che sia altresì necessaria la volontà dell'agente di vanificare le finalità di tutela del regolare assetto del territorio. (In motivazione, la Corte ha precisato che l'acquirente del terreno a fini edificatori che omette di acquisire ogni prudente informazione circa la legittimità dell'acquisto si pone, colposamente, in una situazione di inconsapevolezza, che fornisce un determinante contributo causale all'attività illecita del venditore).

#### **Cassazione, sentenza, 14 ottobre 2024, n. 37639, sez. III penale**

**EDILIZIA - IN GENERE** - Contravvenzione di lottizzazione abusiva - Momento consumativo - Natura eventualmente progressiva - Sussistenza - Consolidamento delle illecite trasformazioni già realizzate - Rilevanza - Ragioni.

In tema di lottizzazione abusiva, per individuare il momento consumativo, che può protrarsi in ragione della natura eventualmente progressiva del reato, assumono rilievo non solo le condotte consistenti nella realizzazione di interventi edilizi additivi o che aggravano lo stravolgimento dell'assetto del territorio stabilito dagli strumenti urbanistici, ma anche quelle comunque finalizzate a consolidare le trasformazioni già attuate, mediante modifiche, migliorie o integrazioni del preesistente, posto che l'aggressione alla sistemazione del suolo si protrae finché perdurano le attività lottizzatorie che compromettono la scelta di destinazione e d'uso riservata alla competenza pubblica.

#### **IPOTECA**

#### **\*Cassazione, ordinanza, 20 novembre 2024, n. 29883, sez. I civile**

*Cancellazione dell'ipoteca – Onere della prova – Pericolo inadempimento*

Nel giudizio relativo alla cancellazione di ipoteche giudiziali, disposte a garanzia del mantenimento dei figli in forza di un decreto di omologa della separazione consensuale, il giudice è tenuto a verificare la sussistenza del pericolo di inadempimento, secondo l'art. 156, comma 5, c.c. vigente *ratione temporis*. L'iscrizione di ipoteca senza tale verifica da parte del creditore è sindacabile nel merito e può condurre all'ordine di cancellazione dell'ipoteca giudiziale in caso di mancata dimostrazione del pericolo di inadempimento.

#### **NOTAIO**

#### **\*Cassazione, sentenza, 19 novembre 2024, n. 29710, sez. II civile**

*Cassetta di sicurezza – Omessa lettura dell'atto – Responsabilità ex art. 58 l. not. – Verbale di apertura*

La mancata descrizione dei beni inventariati in un verbale di apertura di una cassetta di sicurezza e la presenza di pagine bianche nel verbale originale costituiscono indizi sufficienti a ritenere l'omessa lettura dell'atto, configurando una nullità ai sensi dell'art. 58 l. not., indipendentemente dalla menzione della lettura. Tale nullità non può essere sanata mediante esibizione di una copia non conforme all'originale.

#### **PECULATO**

#### **Cassazione, sentenza, 28 ottobre 2024, n. 39546, sez. VI penale**

**REATI CONTRO LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE - DELITTI - DEI PUBBLICI UFFICIALI - PECULATO - IN GENERE -**

*Coincidenza dell'interesse pubblico con l'interesse privato - Integrazione del reato - Esclusione - Condizioni.*

Non integra il delitto di peculato d'uso la condotta del pubblico agente che usi della cosa per concomitante interesse privato e istituzionale, salvo che non ne derivi un apprezzabile pregiudizio economico o funzionale per l'amministrazione.

## **PRESCRIZIONE**

### **Cassazione, ordinanza, 19 settembre 2024, n. 25171, sez. I civile**

*PRESCRIZIONE CIVILE - INTERRUZIONE - ATTI INTERRUTTIVI - CITAZIONE O DOMANDA GIUDIZIALE Interruzione - Atti processuali successivi alla domanda - Idoneità - Condizioni.*

In tema di prescrizione, gli atti processuali successivi all'atto introduttivo del giudizio, quali le deduzioni difensive, le istanze di merito e le richieste di prove formulate dal difensore, non rientrando tra quelli contemplati dai primi due commi dell'art. 2943 c.c., possono spiegare autonoma efficacia interruttiva, ai sensi dell'art. 2945, comma 3, c.c., solo ove presentino i connotati dell'atto di costituzione in mora, che, a norma del quarto comma del citato art. 2943 c.c., deve contenere una manifestazione scritta di esercizio e di tutela del diritto da parte del creditore, comunicata personalmente al debitore.

## **SERVITÙ**

### **\*Cassazione, ordinanza, 19 novembre 2024, n. 29752, sez. II civile**

*Costituzione di servitù – Luci e vedute – Usucapione*

Per l'acquisizione per usucapione della servitù di veduta, è necessario che l'apertura consenta *l'aprospectio* in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza. L'irregolarità di un'apertura munita di inferriate, configurabile come luce e non veduta, non può determinare l'acquisto per usucapione del relativo diritto di servitù che rimane legato alla tolleranza del vicino.

### **Cassazione, ordinanza, 24 settembre 2024, n. 25493, sez. II civile**

*SERVITÙ - PREDIALI - COSTITUZIONE DEL DIRITTO - DELLE SERVITÙ VOLONTARIE - COSTITUZIONE NON NEGOZIALE - PER DESTINAZIONE DEL PADRE DI FAMIGLIA Apparenza della servitù - Configurabilità - Opere suscettibili di essere viste, ancorché in concreto ignorate - Finalità del requisito dell'apparenza - Necessità di valutazione caso per caso - Unità abitative in contesto condominiale - Conseguenze in tema di passaggio di tubazioni dal piano superiore al piano inferiore.*

L'apparenza della servitù si identifica nell'oggettiva e permanente presenza di opere suscettibili di essere viste, ancorché in concreto ignorate, che, per struttura e consistenza, inequivocabilmente denuncino il peso imposto su un fondo a favore dell'altro; tale requisito mira a garantire l'acquirente del fondo servente dalla presenza di vincoli ignoti e non verificabili e va valutato caso per caso, cosicché risulta significativa, in un contesto di unità abitative in condominio, la possibilità dell'acquirente di rappresentarsi il passaggio di tubi di scarico del piano superiore.

## **II. Diritto tributario**

### **\* Cassazione, sentenza 12 novembre 2024, n. 29212, sez. V**

*Imposta di registro- Valore dell'azienda ceduta- Avviamento collegato alla rivendita di generi di monopolio*

In tema di imposta di registro, il valore dell'azienda ceduta (ai sensi dell'art. 51, comma 4, del D.P.R. n. 131 del 1986, nel testo anteriore al D.Lgs. n. 139 del 2024) comprende anche l'avviamento collegato alla rivendita di generi di monopolio ogniqualvolta il cessionario prosegua l'attività del cedente, ai sensi dell'art. 31, comma 2, della legge n. 1293 del 1957.

### **\* Cassazione, sentenza 21 novembre 2024, n. 30051, Sezioni Unite civili**

*Autotutela tributaria*

Vanno affermati i seguenti principi di diritto:

- "in tema di accertamento tributario, il potere di autotutela tributaria, le cui forme e modalità sono disciplinate dall'art. 2-quater, comma 1, D.L. n. 564 del 1994, conv. dalla legge n. 656 del 1994 e dal successivo D.M. n. 37 del 1997, di attuazione, e, con decorrenza dal 18 gennaio 2024, dagli artt. 10-quater e 10 quinquies, legge n. 212 del 2000, trae fondamento, al pari della potestà impositiva, dai principi costituzionali di cui agli artt. 2, 23, 53 e 97 Cost. in vista del perseguimento dell'interesse pubblico alla corretta esazione dei tributi legalmente accertati; di conseguenza, l'Amministrazione finanziaria, ove non sia decorso il termine di decadenza per l'accertamento previsto per il singolo tributo e sull'atto non sia stata pronunciata sentenza passata in giudicato, può legittimamente annullare, per vizi sia formali che sostanziali, l'atto impositivo viziato ed emettere, in sostituzione, un nuovo atto anche per una maggiore pretesa".

- "In tema di accertamento tributario, l'autotutela sostitutiva *in malam partem*, con adozione di un nuovo atto per una maggiore pretesa in sostituzione di quello annullato, si differenzia, strutturalmente e funzionalmente, dall'accertamento integrativo, previsto dagli artt. 43, quarto comma (ora terzo), D.P.R. n. 600 del 1973 e 57, quarto comma, D.P.R. n. 633 del 1972, che pure comporta l'emissione di un nuovo atto per una ulteriore pretesa in aggiunta a quella originaria, posto che, nel primo caso, la valutazione investe l'atto originario che, in quanto viziato, viene annullato e sostituito sulla base degli stessi elementi già considerati, mentre, nel secondo, il precedente atto è valido e ad esso ne viene affiancato un altro, contenente una pretesa aggiuntiva per il medesimo tributo e periodo d'imposta, non ponendosi, neppure in astratto, l'esigenza di una rivalutazione degli elementi di fatto e diritto in base ai quali il primo atto è stato emesso; ne consegue che il requisito della "sopravvenuta conoscenza di nuovi elementi" non si applica per il provvedimento emesso in autotutela sostitutiva ancorché fonte di una maggiore imposizione".

- "In caso di autotutela tributaria sostitutiva *in malam partem*, con adozione di un nuovo atto per una maggiore pretesa in sostituzione di quello annullato, il legittimo affidamento del contribuente non è integrato dalla mera esistenza del precedente atto viziato ovvero dall'errata valutazione delle circostanze poste a suo fondamento, ostendovi il generale dovere di concorrere alle spese pubbliche in ragione della propria capacità contributiva in forza degli artt. 2 e 53 Cost.; può, per contro, assumere rilievo, ai fini della configurabilità del legittimo affidamento, l'esistenza di specifiche indicazioni erronee o di condotte intrinsecamente contraddittorie da parte dell'agenzia fiscale anteriormente all'adozione dell'atto illegittimo qualora le somme pretese siano state compiutamente versate e ricorrono ragioni di certezza e stabilità".

### III. Diritto europeo e internazionale

#### \*Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 17 ottobre 2024, causa C-76/22, sez. III

*MUTUI – Contratti di credito ai consumatori relativi a beni immobili residenziali – Direttiva 2014/17/UE – Articolo 25 paragrafo 1 – Rimborso anticipato – Diritto del consumatore a una riduzione del costo totale del credito – Articolo 4 punto 13 – Nozione di costo totale del credito per il consumatore – Metodo di calcolo della riduzione – Commissioni connesse alla concessione del credito*

Con riguardo al tema della portata della riduzione del costo totale di un credito relativo a beni immobili residenziali, a seguito del rimborso anticipato da parte del debitore, la Corte di Giustizia dell'UE ha chiarito che in assenza di informazioni fornite dal creditore che consentano al giudice nazionale di verificare se una commissione prelevata al momento della conclusione di un contratto di credito ipotecario rientri nella categoria dei costi che sono indipendenti dalla durata del contratto, detto giudice deve ritenere che anche tale commissione sia compresa nella riduzione del costo totale del credito. La Curia prosegue precisando che dalla disposizione contenuta nell'articolo 25 paragrafo 1 della Direttiva UE 2014/17 non deriva alcun metodo di calcolo specifico che consenta di determinare l'importo della riduzione del costo totale del credito; sarà quindi compito del giudice nazionale determinare il metodo di calcolo adeguato tenendo conto, però, che il metodo utilizzato deve essere idoneo a garantire la realizzazione dell'obiettivo della Direttiva, ossia quello di garantire un elevato livello di protezione dei consumatori nel settore dei contratti di credito relativi a beni immobili.