

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 2/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 10 DEL 17 GENNAIO 2025

[A CURA DI:](#)

[FEDERICA TRESKA - 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, 2 dicembre 2024, n. 30791, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - USO - ESTENSIONE E LIMITI Parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c. - Possibilità di superamento mediante le risultanze atto costitutivo del condominio - Condizioni.

In tema di condominio negli edifici, la presunzione di condominialità prevista dall'art. 1117 c.c. opera con riguardo a cose che per le loro caratteristiche strutturali non sono destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari; essa può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del Condominio, quando questo contenga elementi tali da escludere, in modo chiaro e inequivoco, l'alienazione del diritto di condominio.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 9 gennaio 2025, n. 437, sez. I civile**

Comportamenti concludenti del curatore – Concordato preventivo – Fallimento

In caso di fallimento, il curatore può manifestare la volontà di subentrare in un contratto di somministrazione anche attraverso comportamenti concludenti, senza necessità di manifestazioni esplicite. Tuttavia, la volontà del curatore di sciogliersi dal contratto deve essere considerata prevalente se espressa chiaramente, soprattutto quando si tratta di contratti la cui esecuzione non può essere interrotta senza compromettere valori aziendali.

***Cassazione, ordinanza, 8 gennaio 2025, n. 288, sez. I civile**

Qualificazione atto – Prededucibilità del credito.

La qualificazione di un atto come ordinario o straordinario in fase di preconcordato incide sulla prededucibilità del credito emerso. La stipulazione di contratti che esternalizzano l'intera gestione aziendale si configura come atto di straordinaria

amministrazione, non rilevando ai fini della prededuzione ex art. 161, 7 comma, L. Fall.

***Cassazione, sentenza, 7 gennaio 2025, n. 243, sez. II civile**

Comportamento seconda buona fede – Condizione potestativa mista – Onere della prova

La controversia intercorsa tra promittente alienante e promissario acquirente a riguardo del mancato avveramento di una condizione potestativa mista, apposta nell'interesse di entrambe le parti, non può essere risolta facendo applicazione del generale principio regolante l'onere della prova nei contratti sinallagmatici. Ma deve accertarsi, sulla scorta delle emergenze di causa e in concreto, se sia individuabile una parte inadempiente o, comunque, prevalentemente inadempiente (nel caso gli adempimenti fossero reciproci), per avere mancato di comportarsi secondo buona fede, avuto riguardo alla condizione apposta al negozio e in pendenza di essa.

***Cassazione, sentenza, 7 gennaio 2025, n.190, sez. III civile**

Arricchimento senza causa - Compravendita – Mausoleo cimiteriale

Quando una persona sostiene le spese di ristrutturazione di un mausoleo cimiteriale in seguito all'acquisto del diritto al sepolcro tramite una compravendita affetta da nullità, il venditore può essere citato in giudizio con l'azione di arricchimento senza causa ed essere condannato a indennizzare la diminuzione patrimoniale subita da chi ha sopportato il costo della ristrutturazione, nei limiti dell'aumento di valore del manufatto ristrutturato.

***Cassazione, sentenza, 2 gennaio 2025, n. 19, sez. I civile**

Accertamento della volontà – Conversione del negozio nullo

Ai fini della conversione del negozio nullo ai sensi dell'art. 1424 c.c., non occorre l'accertamento della volontà concreta delle parti di accettare il diverso contratto frutto della conversione - poiché ciò comporterebbe la coscienza della nullità dell'atto compiuto, ostativa alla stessa conversione - ma è sufficiente che l'intento pratico originariamente perseguito dalle parti sia soddisfatto anche solo in parte dagli effetti del nuovo negozio frutto della conversione.

***Cassazione, ordinanza, 16 dicembre 2024, n. 32682, sez. II civile**

Donazione – Onere della prova

Per configurare la donazione di beni mobili come liberalità d'uso, è necessaria una prova specifica delle condizioni economiche del donante e del rapporto tra tali condizioni e l'elargizione liberale, nonché della natura e valenza economica dei servizi resi dal donatario. L'assenza di tali elementi probatori esclude la possibilità di considerare i beni oggetto di liberalità d'uso.

***Cassazione, sentenza, 16 dicembre 2024, n. 32862, sez. II civile**

Ingiuria grave – Revoca della donazione – Sentimento di disistima e senso di riconoscenza

L'ingiuria grave richiesta, ex art. 801 c.c., quale presupposto necessario per la revocabilità di una donazione per ingratitudine si caratterizza per la manifestazione esteriorizzata, ossia resa palese ai terzi, mediante il comportamento del donatario, di un durevole sentimento di disistima delle qualità morali e di irrispettosità della dignità del donante, contrastanti con il senso di riconoscenza che, secondo la coscienza comune, aperta ai mutamenti dei costumi sociali, dovrebbero invece improntarne l'atteggiamento.

Cassazione, ordinanza, 18 novembre 2024, n. 29657, sez. II civile

AZIENDA - CESSIONE - CREDITI Credito per la riduzione del prezzo di compravendita immobiliare per evizione parziale -

Cessione ex art. 2559 c.c. - Esclusione - Fondamento.

Il credito alla riduzione del prezzo di compravendita di un immobile per evizione parziale, ai sensi del comb. disp. degli artt. 1480 e 1484 c.c., non rientra tra quelli di cui all'art. 2559 c.c., in ragione della sua estraneità sia all'esercizio dell'impresa che alla gestione aziendale finalizzata all'attività imprenditoriale.

Cassazione, sentenza, 13 novembre 2024, n. 29281, sez. III civile

FIDEIUSSIONE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) Fideiussio indemnitis - Natura - Garanzia atipica - Conseguenze - Escussione della polizza - Domanda di adempimento della prestazione rimasta inadempita o di risoluzione del contratto - Ammissibilità - Fondamento.

La c.d. "fideiussio indemnitis" costituisce una garanzia atipica con funzione reintegratoria, essendo volta al risarcimento del danno ("rectius", all'indennizzo) conseguente all'inadempimento dell'obligato principale, in cui l'obbligazione del garante, essenzialmente diversa rispetto a quella garantita, si pone in via (sucedanea e secondaria sì, ma) del tutto autonoma rispetto all'obbligo primario di prestazione; ne consegue che l'escussione della polizza fideiussoria non preclude alla parte non inadempiente di proporre la domanda di adempimento della prestazione rimasta inadempita o di risoluzione del contratto, trattandosi di rimedi diversi che, pur avendo in comune gli stessi fatti costitutivi (l'obbligazione e l'inadempimento), permettono al titolare di conseguire utilità differenti, fermo restando che, nell'uno come nell'altro caso, dovrà tenersi conto di quanto ottenuto escutendo la polizza, allo scopo di evitare che il garantito percepisca somme eccedenti la perdita di utilità in concreto riportata o, al contrario, che non ottenga l'intero risarcimento del danno subito.

Cassazione, ordinanza, 12 novembre 2024, n. 29210, sez. III civile

TRANSAZIONE - INVALIDITÀ - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO - NOVAZIONE DEL RAPPORTO PREESISTENTE Transazione novativa - Irresolubilità ex art. 1976 c.c. - Limiti - Risoluzione per impossibilità sopravvenuta - Estensione - Esclusione - Fondamento.

La disposizione dell'art. 1976 c.c., che prevede la irresolubilità della transazione novativa, salvo che sia diversamente stabilito dalle parti, deve intendersi circoscritta alla sola risoluzione per inadempimento e non può estendersi anche alla risoluzione per impossibilità sopravvenuta stante il suo preciso e univoco tenore testuale e la sua natura di eccezione rispetto ai principi generali della risoluzione dei contratti a prestazioni corrispettive, per i quali il venir meno del sinallagma funzionale, qualunque ne sia la causa, comporta sempre la caducazione del contratto.

ESECUZIONE FORZATA

Cassazione, ordinanza, 11 dicembre 2024, n. 32014, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - IMMOBILIARE - VENDITA - IN GENERE Ordinanza di vendita - Regime di pubblicità ex art. 490 c.p.c. - Ius superveniens - Applicabilità ai procedimenti in corso - Condizioni - Fondamento - Fattispecie.

In virtù delle disposizioni transitorie di cui all'art. 13, commi 2 e 9, del d.l. n. 83 del 2015, conv. con modif. dalla l. n. 132 del 2015, il regime di pubblicità previsto dalla nuova formulazione dell'art. 490 c.p.c. si applica, quanto alle procedure in corso all'entrata in vigore del suddetto decreto legge, alle sole vendite disposte dopo la pubblicazione delle specifiche tecniche contenute nel d.m. 5 dicembre 2017 (pubblicato nella G.U. del 10 gennaio 2018). (Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito che - sull'erroneo presupposto che alla vendita, originariamente disposta nel 2013, si applicasse la nuova disciplina, per effetto del richiamo contenuto in una successiva ordinanza del 2017 - aveva annullato l'aggiudicazione intervenuta nel 2019 per il mancato rispetto del termine decadenziale di 45 giorni, di cui all'attuale formulazione dell'art. 490 c.p.c.).

FAMIGLIA

***Cassazione, sentenza, 13 gennaio 2025, n. 1268, sez. VI penale**

Maltrattamenti in famiglia

Integra il delitto di maltrattamenti contro familiari o conviventi la condotta di chi impedisce alla persona offesa di essere economicamente indipendente, nel caso in cui i comportamenti vessatori siano suscettibili di provocare in quest'ultima un vero e proprio stato di prostrazione psico-fisica e le scelte economiche ed organizzative assunte in seno alla famiglia, in quanto non pienamente condivise, ma unilateralmente imposte, costituiscano il risultato di comprovati atti di violenza o di prevaricazione psicologica.

NOTARIATO

Cassazione, sentenza, 3 dicembre 2024, n. 30906, sez. II civile

NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - IN GENERE Art. 147, lett. a) e lett. b) della l. n. 89 del 2013 - Interesse tutelato - Contenuto - Concorso apparente di norme - Sussistenza - Condizioni.

In tema di responsabilità disciplinare dei notai, l'art. 147, comma 1, lett. b) della l. n. 89 del 2013, che sanziona la violazione ripetuta dei principi del codice deontologico dei notai, attraverso la sua considerazione in astratto, non tutela un unico interesse alla correttezza del comportamento dei notai, comunque diverso dall'interesse, presidiato dall'art. 147, comma 1, lett. a) della medesima legge, alla tutela della dignità e reputazione del notaio o del decoro e prestigio della classe notarile; sicché, ai fini della sussistenza di un concorso apparente tra le due norme, occorre individuare e comparare, col suddetto interesse tutelato dall'art. 147 lett. a), i variabili interessi protetti dai singoli articoli del codice deontologico dei notai che sono stati ripetutamente violati.

Cassazione, sentenza, 19 novembre 2024, n. 29707, sez. II civile

NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - SANZIONI PER LE CONTRAVVENZIONI E VIOLAZIONI - IN GENERE Attenuante per ravvedimento operoso - Doverosità dell'adempimento - Configurabilità - Limite - Doverosità accertata in giudizio - Adempimento scaturente dall'esecuzione già intrapresa nei confronti del notaio - Fondamento.

In tema di responsabilità disciplinare del notaio, la doverosità dell'adempimento non esclude il riconoscimento dell'attenuante del ravvedimento operoso, ex art. 144 l. n. 89 del 1913, purché tale doverosità non sia stata acclarata in un giudizio che abbia già coinvolto il professionista, poiché in tal caso, l'adempimento del notaio, soprattutto se scaturente da un'esecuzione già iniziata, perde il carattere della respiscenza e della consapevolezza della contrarietà della condotta ai doveri giuridici e deontologici, finendo col perseguire la finalità di far cessare l'aggressione coattiva del proprio patrimonio.

SUCCESSIONI

***Cassazione, sentenza, 2 gennaio 2025, n. 23, sez. II civile**

Azione di riduzione – Legittimario pretermesso

La questione avente ad oggetto l'esperibilità, in via surrogatoria, dell'azione di riduzione per lesione di legittima, da parte del creditore del legittimario totalmente pretermesso che abbia trascurato di esercitarla, è rimessa alla Prima Presidente della Corte, affinché ne valuti l'opportunità di decisione da parte delle Sezioni Unite.

TRASCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 28 novembre 2024, n. 30642, sez. III civile

TRASCRIZIONE - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI - OBBLIGHI DEL CONSERVATORE - IN GENERE.

È configurabile la responsabilità del conservatore dei registri immobiliari in caso di registrazione della nota di trascrizione, correttamente redatta, a carico di persona diversa dall'effettivo alienante dell'immobile, trattandosi di irregolarità destinata a rendere infruttuose eventuali ricerche del titolo reso pubblico, perché, essendo la pubblicità immobiliare attuata su base

personale, le visure possono essere effettuate solo sulla base degli esatti dati di identificazione del soggetto a cui si riferiscono.

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 18 novembre 2024, n. 29597, sez. V

Plusvalenza da cessione di terreni edificabili a destinazione agricola - Opzione ex art. 7 della l. n. 448 del 2001 - Natura volontaria - Ragioni sottese alla scelta del contribuente - Irrilevanza - Conseguenze - Fattispecie.

In tema di plusvalenza da cessione di terreni edificabili e con destinazione agricola, l'opzione per la rideterminazione dei valori di acquisto ex art. 7 della l. n. 448 del 2001 costituisce espressione di una libera scelta del contribuente, nella prospettiva di realizzare, in caso di futura vendita del bene rivalutato, un notevole risparmio fiscale grazie al pagamento dell'imposta sostitutiva, non rilevando, ai fini dell'irreversibile perfezionamento dell'obbligazione tributaria, le ragioni ad essa sottese, ma solo il rispetto degli adempimenti previsti dalla legge per accedere all'agevolazione. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto dovuta la terza rata dell'imposta sostitutiva, nonostante il mancato perfezionamento della vendita in funzione della quale il contribuente aveva richiesto l'agevolazione).

Cassazione, ordinanza 3 dicembre 2024, n.30895, sez. V

Art. 4 del d.P.R. n. 633 del 1972 - Imprenditore commerciale - Nozione - Distinzione dalla nozione civilistica - Sussistenza - Fattispecie.

In tema di Iva, la nozione civilistica e quella tributaristica di "imprenditore commerciale" divergono per il requisito della necessità della "organizzazione", indispensabile per il diritto civile, ma non per il diritto tributario, per il quale rileva, invece, l'aspetto della "professionalità abituale", anche se non esclusiva, dell'attività economica svolta. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata nella parte in cui aveva qualificato il contribuente come "mercante d'arte" e non quale "collezionista", in ragione del numero e del valore delle alienazioni di opere d'arte rilevate nel corso di un triennio e non, invece, secondo una valutazione frazionata delle singole annualità).

*** Cassazione, ordinanza 4 gennaio 2025, n. 103, sez. V**

Art. 67 TUIR- Cessione terreno edificabile e volumetria di limitrofo terreno- Esclusa assimilazione fra cessione di cubatura e costituzione di diritto reale di godimento

Va ricordato che secondo le Sezioni Unite "la cessione di cubatura, con la quale il proprietario di un fondo distacca in tutto o in parte la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo, è atto immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale; - non richiedente la forma scritta *ad substantiam* ex art.1350 cod. civ.; - trascrivibile ex art. 2643, n. 2 bis cod. civ.". Ne deriva che l'assimilazione operata dall'Agenzia fra cessione della cubatura e costituzione di un diritto reale di godimento deve ritenersi non corretta, e di ciò ha addirittura preso atto l'ente impositore a mezzo di propri atti di prassi, tanto che esso, con risposta a interpello n. 69/2023, ha affermato esplicitamente come "la tesi dell'assimilazione della cessione di cubatura ad un trasferimento di un diritto reale (...) debba considerarsi superata", avvicinandola piuttosto ai redditi diversi, la cui tassazione non forma peraltro oggetto del presente processo.

*** Cassazione, ordinanza 7 gennaio 2025, n. 285, sez. V**

Agevolazioni ex art. 32 d.p.r. n. 601/73- Atti soggetti ad IVA ai sensi dell'art. 40 TUR

L'agevolazione di cui all'art. 32 del D.P.R. n. 601 del 1973 trova applicazione agli atti di assegnazione aventi per oggetto la proprietà di immobili costruiti nell'ambito di programmi di edilizia pubblica residenziale di cui alla L. n. 865 del 1971 anche ove tali atti siano soggetti ad IVA in forza dell'art.40 del D.P.R. n. 131 del 1986 (c.d. Testo unico del registro) e quindi soggetti a

imposta di registro in misura fissa: in particolare, l'imponibilità ai fini IVA di un atto non esclude l'applicazione ad esso della norma speciale dell'art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 601 del 1973 il quale ha per oggetto l'esenzione dalle diverse e autonome imposte catastale e ipotecaria.

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 19 dicembre 2024, causa C-295/23, Grande Sezione**

SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI – Art. 49 TFUE – Art. 63 TFUE - Direttiva CE n. 123/2006 – Articolo 15 – Partecipazione di un investitore puramente finanziario al capitale di una società di professionisti tra avvocati – Revoca dell'iscrizione della società dall'Ordine degli Avvocati – Restrizioni alla libertà di stabilimento e alla libera circolazione dei capitali – Servizi nel mercato interno – tutela della indipendenza degli avvocati e dei destinatari dei servizi legali.

Pronunciandosi su una controversia tedesca riguardante la decisione dell'Ordine degli Avvocati di Monaco di Baviera di radiare una società di professionisti dall'ordine forense, a seguito della acquisizione della maggioranza delle quote da parte di una società austriaca non abilitata all'esercizio della professione forense, i giudici europei hanno chiarito che il diritto dell'UE non impedisce che una normativa nazionale preveda un divieto di trasferire le quote di una società di avvocati ad un investitore puramente finanziario il quale non intenda esercitare, al suo interno, un'attività professionale come quella prevista dalla normativa di riferimento anche a pena della cancellazione della società stessa dall'ordine forense.