

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 8/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 40 DEL 28 FEBBRAIO 2025

[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, 19 febbraio 2025, n. 4340, sez. II civile**

Assemblea dei condomini e deliberazioni – Condomini – Tutela del condominio

L'assemblea condominiale ha la facoltà di deliberare la stipula di una polizza assicurativa di tutela legale come spesa inerente la gestione comune dell'edificio, ai sensi dell'art. 1135 c.c. Tale deliberazione non viola il diritto dei condomini dissenzienti, anche se comporta un onere per tutti i condomini, poiché la polizza non si riferisce a una specifica lite ma ha una funzione generale di tutela del condominio.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, sentenza, 18 febbraio 2025, n. 4146, sez. II civile**

Collazione della donazione – Donazione indiretta – Imprescrittibilità – Simulazione nei contratti

L'azione di accertamento della donazione indiretta, volta a far emergere il negozio realmente voluto dalle parti e a ottenere la collazione della donazione, è per sua natura imprescrittibile. Non si pone quindi un problema di prescrizione dell'azione stessa in quanto tale, ma solo dei diritti derivanti dall'atto dissimulato, che possono essere soggetti alla prescrizione ordinaria.

Cassazione, ordinanza, 10 gennaio 2025, n. 656, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - EFFETTI DEL CONTRATTO - ESECUZIONE DI BUONA FEDE Principi di correttezza e buona fede - Portata - Rilevanza sul piano dell'equilibrio delle contrapposte prestazioni contrattuali - Conseguenze - Rilevanza sul potere del giudice di intervenire sul programma contrattuale - Sussistenza - Condizioni.

I principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione e nell'interpretazione dei contratti, ex artt. 1175, 1366 e 1375 c.c., rilevano sia sul piano dell'individuazione degli obblighi contrattuali, sia su quello del bilanciamento dei contrapposti interessi delle parti, giacché, sotto il primo profilo, essi impongono a ciascuna di esse di adempiere obblighi anche non espressamente previsti dal

contratto o dalla legge, ove necessario per preservare gli interessi della controparte; sotto il secondo profilo, consentono al giudice di intervenire anche in senso modificativo o integrativo sul contenuto del contratto, ove necessario per garantire l'equo contemperamento degli interessi delle parti e prevenire o reprimere l'abuso del diritto.

Cassazione, sentenza, 8 gennaio 2025, n. 407, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO A FAVORE DI TERZI - IN GENERE Contratto a favore di terzo - Stipulato dal proprietario del fondo servente - Configurabilità - Condizioni.

Il contratto a favore di terzo, stipulato dal proprietario del fondo servente, può valere quale titolo costitutivo di una servitù prediale, purché la stipulazione avvenga per iscritto, la servitù sia costituita a carico del fondo del promittente e a favore di quello del terzo, il vincolo e il correlativo vantaggio siano previsti e voluti dai contraenti in modo inequivoco, il fondo dominante sia determinato o determinabile con certezza e lo stipulante nutra un interesse, anche di natura non patrimoniale, alla costituzione della servitù.

Cassazione, ordinanza, 7 gennaio 2025, n. 252, sez. II civile

APPALTO (CONTRATTO DI) - PROGETTO - VARIAZIONI - IN GENERE Varianti introdotte dall'appaltatore - Diritto del committente alla eliminazione - Incidenza sul valore dell'opera - Irrilevanza.

Nel contratto d'appalto, il committente ha diritto di ottenere l'opera realizzata con le modalità costruttive previste nel contratto e nel capitolato, in difetto di modifiche al progetto concordate tra le parti (salva la particolare disciplina per le variazioni necessarie) e, pertanto, può pretendere l'eliminazione delle varianti introdotte dall'appaltatore, anche se queste non importino una diminuzione di valore dell'opera o ne comportino aumento.

Cassazione, ordinanza, 7 gennaio 2025, n. 239, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - SIMULAZIONE (NOZIONE) - PROVA - SCRITTA (CONTRODICHIARAZIONI) Controdichiarazione - Natura - Requisito sostanziale dell'accordo simulatorio - Configurabilità - Esclusione - Contemporaneità dell'accordo simulatorio - Necessità - Esclusione - Provenienza - Dalla parte contro il cui interesse è redatta - Sufficienza.

In tema di simulazione, la controdichiarazione costituisce atto di accertamento o di riconoscimento scritto privo di carattere negoziale e non si inserisce, come elemento essenziale, nel procedimento simulatorio; essa, pertanto, non solo non deve essere coeva all'atto simulato, ma nemmeno è necessario che provenga da tutti i partecipanti all'accordo simulatorio, potendo provenire anche dalla sola parte che riconosca la simulazione, purché si tratti di quella che trae vantaggio dall'atto simulato mentre assume, con la controdichiarazione, obblighi diversi e maggiori di quelli che le derivano dall'atto contro cui questa è redatta.

EDILIZIA E URBANISTICA

***Consiglio di Stato, 12 febbraio 2025, n. 1169, sez. II**

Piano casa – norme eccezionali

Le norme sul piano casa costituiscono norme eccezionali, che non possono essere applicate oltre le ipotesi espressamente previste, in quanto la natura derogatoria e temporanea del "piano casa" implica una stretta interpretazione delle sue norme senza interpretazioni estensive, che potrebbero condurre a stravolgere l'ordinata pianificazione del territorio.

***Consiglio di Stato, 11 febbraio 2025, n. 1118, sez. III**

Condonò edilizio – completamento funzionale

Ai fini del condono edilizio la nozione di completamento funzionale, per i manufatti con destinazione diversa da quella residenziale, esige che l'opera abbia assunto una sua forma stabile nella consistenza planivolumetrica e una sua riconoscibile e inequivoca identità funzionale che ne connoti con assoluta chiarezza la destinazione d'uso.

FONDAZIONI

Cassazione, sentenza, 5 dicembre 2024, n. 31224, sez. II civile

ASSOCIAZIONI E FONDAZIONI - FONDAZIONI - IN GENERE Compensi professionista in caso di prestazione effettuata in favore di fondazione comunale - Abuso dello strumento della personalità giuridica da parte del Comune fondatore - Conseguenze - Adempimento degli obblighi contrattuali assunti dalla fondazione - Fattispecie.

In tema di compensi del professionista maturati nei confronti di una fondazione comunale, l'ente fondatore è tenuto all'adempimento della relativa obbligazione in caso di abuso dello strumento della personalità giuridica, circostanza che si verifica qualora il Comune si serva della struttura organizzativa della fondazione come mero schermo per gestire i propri affari. (Nella specie, la S.C. ha rigettato il ricorso del comune che, dopo la costituzione della fondazione, aveva continuato ad esercitare la propria ingerenza sulla stessa, individuando attività da compiere sui fabbricati concessi, delle modalità di svolgimento di tali attività e dell'approvvigionamento dei mezzi a tal fine necessari).

NOTAIO

***Cassazione, sentenza, 18 febbraio 2025, n. 4221, sez. II civile**

Violazione non occasionale di norme deontologiche

In presenza della reiterazione in plurimi atti della violazione del principio di personalità, occorre far riferimento alla disposizione di cui all'art. 147 legge notarile, essendo essa speciale rispetto alla disposizione generale sancita dall'art. 47, che ne rimane assorbita.

SERVITÙ

Cassazione, sentenza, 15 gennaio 2025, n. 997, sez. II civile

SERVITU' - PREDIALI - ESERCIZIO - ALTERAZIONE - AGGRAVAMENTO (DIVIETO DI) - INNOVAZIONI Caratteristiche dell'aggravamento - Intensificazione dell'onere gravante sul fondo servente - Valutazione in concreto - Necessità - Fattispecie.

L'aggravamento di una servitù conseguente alla modifica dello stato dei luoghi o alla sopravvenienza di diverse modalità di esercizio non può ritenersi in re ipsa, ma va valutato caso per caso, in relazione alle circostanze in concreto esistenti e agli elementi probatori forniti dalle parti, dovendo il giudice di merito accertare se il maggior godimento per il fondo dominante comporti o meno un'intensificazione del peso gravante sul fondo servente. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata affermando che la sosta temporanea di veicoli costituisce modalità normale di esercizio del diritto di accesso e passaggio carrabile su un'area chiusa, per raggiungere il fondo dominante, senza potersi configurare come aggravamento della servitù).

SUCCESSIONI

***Cassazione, sentenza, 18 febbraio 2025, n. 4219, sez. II civile**

Accessione – Costruzione di immobile – Divisione ereditaria – Terreno in comproprietà

In tema di divisioni ereditarie, laddove un soggetto costruisca un immobile su terreno in comproprietà con altri, tale immobile ricade - per accessione - nella comproprietà di tutti i soggetti, e questo a meno della sottoscrizione di un atto di senso contrario, avente forma scritta *ad substantiam*.

***Cassazione, sentenza, 18 febbraio 2025, n. 4137, sez. II civile**

Autografia – Testamento olografo

I requisiti dell'autografia e della data del testamento olografo richiesti dalla legge non possono essere surrogati da un'attestazione di conformità della copia all'originale asseritamente proveniente dal testatore.

Cassazione, sentenza, 8 gennaio 2025, n. 390, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' (PURA E SEMPLICE) - MODI - TACITA - IN GENERE Parte avente un titolo legale per il diritto di successione ereditaria - Avvenuta proposizione di domande giudiziali dirette a ricostruire l'integrità del patrimonio ereditario - Prova dell'accettazione dell'eredità - Necessità - Esclusione - Contestazione della qualità di erede - Onere della prova - Contenuto.

La parte che ha un titolo legale che le conferisce il diritto di successione ereditaria non è tenuta a dimostrare di avere accettato l'eredità ove proponga in giudizio domande che, di per sé, manifestano la volontà di accettare, qual è quella diretta a ricostituire l'integrità del patrimonio ereditario, gravando su chi contesta la qualità di erede, l'onere di eccepire la mancata accettazione dell'eredità ed, eventualmente, provare l'esistenza di fatti idonei ad escludere l'accettazione tacita, che appare implicita nel comportamento dell'erede.

USI CIVICI

Cassazione, ordinanza, 26 dicembre 2024, n. 34475, sez. II civile

USI CIVICI - IMPUGNAZIONI - RICORSO PER CASSAZIONE Decisione emessa dalla corte di appello - Ricorso per cassazione - Termine - Decorrenza - Notifica della sentenza ad istanza di parte - Inidoneità - Comunicazione del dispositivo a cura della cancelleria - Necessità - Fondamento - Illegittimità costituzionale - Esclusione - Fattispecie.

Ai sensi dell'art. 8 della l. n. 1078 del 1930, il ricorso per cassazione avverso la sentenza della corte d'appello, emessa sul reclamo avverso le decisioni dei commissari regionali per la liquidazione degli usi civici, deve proporsi nel termine di quarantacinque giorni dalla notificazione della medesima, tale dovendosi considerare, a norma dell'art. 2 della citata legge, la notificazione a mezzo del servizio postale del dispositivo della sentenza a cura della cancelleria, mentre la notifica della stessa ad istanza delle parti non è idonea a modificare la sequenza cronologica voluta dalla legge; siffatta disciplina, non abrogata dal vigente codice di procedura civile, non è in contrasto con gli artt. 3 e 24 Cost., perché la diversità trova giustificazione nelle peculiarità del procedimento in materia di usi civici ed è comunque consentita un'adeguata possibilità di difesa. (In applicazione del principio, la S.C. ha rigettato il ricorso avverso la sentenza che aveva giudicato tardivo il reclamo proposto avverso la decisione del Commissario per la liquidazione degli usi civici, dopo la scadenza del termine di 30 giorni dalla notificazione del dispositivo di primo grado, stante l'identità delle modalità con le quali gli artt. 2, 7, e 8 regolavano la notificazione dei provvedimenti, rispettivamente, del Commissario per la liquidazione degli usi civici, in primo grado, e della Corte di Appello, in sede di reclamo).

II. Diritto tributario

Cassazione, sentenza 29 dicembre 2024, n.34872, sez. V

Cessione di partecipazioni in società - Attività economica rilevante ai fini IVA - Limiti - Esclusione - Assegnazione al socio di partecipazione totalitaria quale distribuzione di utili e riserve in natura - Negozio unitario - Applicabilità imposta di registro - Fondamento

La cessione di partecipazioni societarie non costituisce presupposto impositivo dell'IVA - applicabile per i versamenti nell'ambito di una attività economica diretta a realizzare un'interferenza, diretta o indiretta, nella gestione delle società o quale

prolungamento diretto, permanente e necessario, di siffatta attività - ma dell'imposta di registro in misura fissa, quando è funzionale all'assegnazione al socio di una partecipazione societaria, come forma di distribuzione di utili e di riserve disponibili in natura, tramite un negozio giuridico unitario, secondo valori corrispondenti.

*** Cassazione, ordinanza 10 febbraio 2025, n. 3307, sez. V**

*Plusvalenze- Art. 7 della legge n. 448 del 2001 - Indicazione in atto di corrispettivo inferiore rispetto al valore rideterminato
Conseguenze*

All'esito del vaglio del contrasto formatosi in materia questa Corte, peraltro in adesione all'orientamento maggioritario di questa Sezione, ha stabilito il seguente principio di diritto "In tema di plusvalenze di cui all'art. 67, comma 1, lett. a) e b) del D.P.R. n. 917 del 1986, per i terreni edificabili e con destinazione agricola l'indicazione nell'atto di vendita dell'immobile, di un corrispettivo inferiore rispetto al valore del cespite in precedenza rideterminato dal contribuente sulla base di perizia giurata a norma dell'art. 7 della legge n. 448 del 2001 non determina la decadenza del contribuente dal beneficio correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, né la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accertare la plusvalenza secondo il valore storico del bene". A tale conclusione le Sezioni Unite sono giunte anche disattendendo "...la soluzione preferita dall'indirizzo minoritario - in buona parte coerente con la posizione espressa a più riprese dall'Agenzia delle entrate - Ris. 27 maggio 2015 n. 53/E, Circolari n. 9/E del 30 gennaio 2002, par. 7.1 e 7.2, n. 15/E del 1 febbraio 2002, par.3, Circ. n. 81 del 2002, par. 2.1 – al cui tenore dovrebbe individuarsi a carico del contribuente un onere di allegazione, nell'atto di compravendita, del valore normale minimo di riferimento risultante dalla perizia ed una decadenza in caso di determinazione del corrispettivo inferiore rispetto a detto valore" cfr. Cass., S.U., n. 2321/2020; conf., di recente, Cass. 27.12.2023, n. 36010).

*** Cassazione, ordinanza 10 febbraio 2025, n. 3308, sez. V**

*Agevolazioni "prima casa" - Superamento dei parametri di cui al D.M. 2 agosto 1969 - Atti anteriori al 2014- Irretroattività -
Conseguenze ai fini sanzionatori - Dichiarazione mendace - Esclusa "abolitio criminis"*

Le Sezioni Unite di questa Corte, con la sentenza n. 13145 del 27 aprile 2022, hanno affermato in tema di "agevolazione prima casa" che "la modifica dei parametri ai quali ancorare i presupposti per il riconoscimento del beneficio, disposta, quanto all'IVA, dall'art. 33 del D.Lgs. n. 175 del 2014, non ha inciso retroattivamente e l'infrazione, costituita dalla dichiarazione mendace, della quale è soltanto cambiato l'oggetto, è rimasta immutata; ne consegue che non si è verificata alcuna *abolitio criminis*". Le argomentazioni dimesse dal Supremo Consesso in riferimento al beneficio "prima casa" sono mutuabili, per identità di *ratio*, in relazione al diverso beneficio fiscale dell'imposta di registro sugli immobili "non di lusso".

Con riferimento ad ambedue le imposte, a venire in rilievo è, pertanto, l'essenza della trama argomentativa che connota la su richiamata sentenza delle Sezioni Unite, a tenore della quale le disposizioni che identificano le case "di lusso" in base alla sola categoria catastale non hanno comportato un fenomeno di "*abolitio criminis*", di talché le sanzioni irrogate in relazione agli atti anteriori al 2014 rimangono efficaci. D'altronde, la circostanza che il mendacio del contribuente sia caduto su un elemento – quello dell'estensione della superficie utile dell'immobile – ormai estraneo alla fattispecie agevolativa non sovverte un aspetto assorbente, quello per cui il comportamento sanzionato dal legislatore rimane la dichiarazione falsa circa i presupposti per l'agevolazione, cioè, nel caso di specie, circa le caratteristiche dell'immobile.

Ciò che è mutato dal 2014 non è, in altri termini, l'oggetto della dichiarazione, che investe a oggi come allora le caratteristiche non di lusso dell'immobile; ad essere cambiati sono, piuttosto, esclusivamente i presupposti dell'agevolazione, ossia i parametri che consentono di stabilire quando un immobile è o non è di lusso. La struttura dell'illecito resta, in definitiva, pur sempre incardinata sulla dichiarazione mendace. È quest'ultima ad assurgere a presupposto per la revoca dell'agevolazione, quindi anche per l'irrogazione della sanzione amministrativa. La "fisionomia" dell'infrazione, costituita dalla dichiarazione mendace, della quale è soltanto cambiato l'oggetto, è rimasta, in ultima analisi, immutata.

*** Cassazione, ordinanza 10 febbraio 2025, n. 3304, sez. V**

Plusvalenza- Cessione di area su cui insiste fabbricato con terreno di pertinenza - Demolizione e ricostruzione - Esclusione

Questa Corte ha già riconosciuto da tempo che la compravendita di un compendio immobiliare anche solo parzialmente edificato non sconta più la plusvalenza da cessione di area edificabile, ma deve essere inquadrata nella fattispecie della compravendita di terreno già edificato, ancorché l'immobile insistente sia previsto come da abbattere e da ricostruire con ampliamento e mutamento di destinazione d'uso. Ed infatti, in materia di imposta sui redditi, come risulta dal tenore degli artt. 81, comma 1, lett. b) (ora 67) e 16 (ora 17), comma 1, lett. g-bis, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, sono soggette a tassazione separata, quali "redditi diversi", le "plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione", e non anche di terreni sui quali insiste un fabbricato e quindi, già edificati. Ciò vale anche qualora l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile e, successivamente alla compravendita, l'acquirente abbia richiesto la voltura nominativa dell'istanza, in quanto la "ratio" ispiratrice del citato art. 81 tende ad assoggettare ad imposizione la plusvalenza che trovi origine non da un'attività produttiva del proprietario o possessore ma dall'avvenuta destinazione edificatoria del terreno in sede di pianificazione urbanistica (cfr. Cass., n. 15629/2014).

Più recentemente il principio è stato affinato, specificando che, 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 riqualficata 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 riqualficazione, superare il diverso regime fiscale previsto tassativamente dal legislatore per la cessione di edifici e per quella dei terreni (Cass., n. 5088/2019; n. 37416/2021; n. 39133/2021, richiamate da Cass. n. 12650/2024).

*** Cassazione, ordinanza 11 febbraio 2025, n. 3448, sez. V**

Reddito da plusvalenza – Art. 5, comma 3, del D.lgs. n. 147 del 2015 – Accertamento

Questa Corte ha statuito che, ai fini dell'accertamento delle imposte sui redditi, l'art. 5, comma 3, del D.Lgs. n. 147 del 2015, norma di interpretazione autentica, avente efficacia retroattiva, esclude che l'Amministrazione possa ancora procedere a determinare, in via induttiva, la plusvalenza realizzata a seguito di cessione di immobile o di azienda solo sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro (Cass. n. 12131/2019; Cass. n. 9513/2018; Cass. n. 19227/2017; Cass. n. 12265/2017; Cass. n. 6135/2016; Cass. n. 11543/2016). Pertanto, come precisato da Cass. n. 2610/2019, l'automatica trasposizione del valore dato al cespite ai fini dell'imposta di registro in sede di accertamento della plusvalenza per la tassazione IRPEF, non trova più ingresso in sede di valutazione della prova, nel senso che non è possibile ricondurre a quel solo dato il fondamento dell'accertamento, dovendo invece provvedere l'Ufficio a individuare ulteriori indizi, dotati di precisione, gravità e concordanza, che supportino adeguatamente il diverso valore della cessione rispetto a quanto dichiarato dal contribuente. Allegate le prove, anche presuntive, spetterà poi a quest'ultimo, con prova contraria, contraddire alle risultanze probatorie offerte dall'Agenzia.