

## RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 14/2025

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 70 DEL 11 APRILE 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, ordinanza, 5 aprile 2025, n. 9030, sez. II civile**

*Danno unità immobiliare – spese condominiali – Ripartizioni*

Il condomino che subisca un danno nella propria unità immobiliare derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio. Tuttavia, tale situazione non lo esonera dall'obbligo di contribuire proporzionalmente al valore della propria porzione alle spese necessarie per la riparazione delle aree comuni e alla rifusione dei danni causati.

**\* Cassazione, ordinanza, 4 aprile 2025, n. 8995, sez. II civile**

*Assemblea dei condomini e deliberazioni – Ristrutturazioni parti comuni*

La deliberazione assembleare che approva un intervento di ristrutturazione delle parti comuni ha valore costitutivo dell'obbligazione di contribuzione alle relative spese da parte dei condomini, indipendentemente dalla successiva approvazione dello stato di ripartizione. La ripartizione ha solo valore dichiarativo nel tradurre aritmeticamente un rapporto di valore già preesistente secondo le tabelle millesimali.

#### CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

**\* Cassazione, ordinanza, 3 aprile 2025, n. 8837, sez. III civile**

*Obbligazioni solidali – Prescrizione*

In tema di obbligazioni solidali, la prescrizione eccepita da uno dei coobbligati ha effetto estintivo del rapporto obbligatorio anche nei confronti degli altri, ogniquale volta dalla mancata estinzione possano derivare effetti pregiudizievoli per il soggetto eccipiente. Tale effetto estintivo non si applica nei confronti del coobbligato che,

essendosi costituito in giudizio, abbia omissis di eccepire la prescrizione a sua volta o abbia espressamente rinunciato a farla valere.

**\* Cassazione, ordinanza, 3 aprile 2025, n. 8824, sez. I civile**

*Accessorietà delle garanzie – Clausola di reviviscenza – Fideiussione – Vessatorietà delle clausole*

La clausola di reviviscenza, contenuta in un contratto di fideiussione “omnibus”, che preveda l’obbligo dei fideiussori di rimborsare le somme restituite dalla banca per qualsiasi motivo, non è affetta da nullità né può considerarsi vessatoria ai sensi dell’art. 1341 c.c. né tanto meno contrastante con il principio di accessorietà della garanzia, dato che il debito principale può ritornare ad esistenza in virtù di fatti sopravvenuti, così permettendo la rinnovata operatività della garanzia.

**DEMANIO**

**Cassazione, ordinanza, 24 febbraio 2025, n. 4787, sez. I civile**

*DEMANIO - DEMANIO STATALE - MARITTIMO Art. 1, comma 257, della l. n. 296 del 2006, secondo periodo - Efficacia retroattiva - Conseguenze.*

In tema di beni appartenenti al demanio marittimo, il secondo periodo dell’art. 1, comma 257, della l. 296 del 2006 - nella parte in cui prevede un indennizzo commisurato al valore di mercato per il caso di occupazione mediante realizzazione di opere inamovibili, in difetto assoluto di titolo abilitativo o in presenza di titolo abilitativo che per il suo contenuto è incompatibile con la destinazione e la disciplina del bene demaniale - pur avendo carattere innovativo, opera con la medesima efficacia retroattiva della disposizione di cui al primo periodo alla quale è collegata, così predeterminando il criterio da seguire, a far data dal 1990, per la quantificazione del ristoro spettante all’Amministrazione, in presenza delle condotte di occupazione previste.

**EDILIZIA E URBANISTICA**

**\* Cassazione, ordinanza, 4 aprile 2025, n. 8918, sez. I civile**

*Convenzione urbanistica – Clausola risolutiva espressa*

La risoluzione automatica di una convenzione urbanistica, in virtù di una clausola risolutiva espressa, presuppone l’adozione di un provvedimento definitivo da parte dell’ente pubblico sottoscrittore, che ne attesti la volontà di avvalersene. La potestà pubblicistica dell’ente permane nonostante qualsiasi patto contrario, e la conclusione del procedimento amministrativo è un antecedente logico-necessario per l’applicazione delle regole privatistiche del diritto dei contratti.

**\* Corte Costituzionale, sentenza, 3 aprile 2025, n. 37**

*Vincoli preordinati all'esproprio*

La durata dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio deve essere proporzionata e ragionevole, in modo da non compromettere eccessivamente il diritto di proprietà. La previsione di un termine decennale, anziché quinquennale, per tali vincoli è costituzionalmente illegittima se non giustificata da particolari esigenze locali

**\* Consiglio di Stato, sentenza, 28 marzo 2025, n. 2597, sez. VI**

*Case mobili*

Per effetto di quanto disposto dal citato art. 3 del T.U. dell'edilizia, l'installazione di manufatti leggeri, anche

prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper e case mobili, può ritenersi consentita in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, solo ove diretta a soddisfare esigenze meramente temporanee, non determinandosi una trasformazione irreversibile o permanente del territorio su cui insistono; diversamente, l'installazione stabile di mezzi (teoricamente) mobili di pernottamento determina una trasformazione irreversibile o permanente del territorio, con la conseguenza che per tali manufatti, equiparabili alle nuove costruzioni, necessita il permesso di costruire.

Il carattere precario di un manufatto, dunque, deve essere valutato non con riferimento al tipo di materiali utilizzati per la sua realizzazione, ma avendo riguardo all'uso cui lo stesso è destinato.

La precarietà non va, peraltro, confusa con la stagionalità, vale a dire con l'utilizzo annualmente ricorrente della struttura, poiché un utilizzo siffatto non esclude la destinazione del manufatto al soddisfacimento di esigenze non eccezionali e contingenti, ma permanenti nel tempo.

#### **\* Consiglio di Stato, sentenza, 25 marzo 2025, n. 2487, sez. IV**

##### *Restauro – risanamento – ristrutturazione*

La definizione della tipologia delle opere e la loro qualificazione non possono essere effettuate dalla fonte regionale né tantomeno dal Comune con i suoi regolamenti, essendo fissate nelle loro linee essenziali dall'art. 3 comma 2 del D.P.R. n. 380 del 2001. Proprio in base alla disciplina dettata da tale decreto, per giurisprudenza da tempo consolidata, la distinzione fra le categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia ha natura funzionale. Essa non risiede nella tipologia di interventi realizzabili, in gran parte comuni, quanto nella finalità degli interventi, essendo il risanamento destinato alla conservazione dell'organismo edilizio preesistente, mentre la ristrutturazione alla sua trasformazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo deve ritenersi consentita la sostituzione di parti anche strutturali e in generale di elementi costitutivi degli edifici e quindi anche un rinnovo sistematico e globale, purché nel rispetto degli elementi essenziali tipologici, formali e strutturali originari. Alla stregua di tale indicazione di principio, eccedono il risanamento conservativo e rientrano nella ristrutturazione gli interventi che portano a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente, alterandone la morfologia e consistenza fisica. A norma del citato art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, lo stesso mutamento della destinazione d'uso può dirsi ammissibile, nell'ambito del risanamento conservativo, a condizione che sia compatibile con il mantenimento degli elementi caratterizzanti l'edificio.

## **FALLIMENTO**

#### **\* Cassazione, ordinanza, 2 aprile 2025, n. 8733, sez. I civile**

##### *Concordato preventivo – Fideiussione*

L'art. 1957 c.c. impone al creditore, per evitare la decadenza della garanzia fideiussoria, di proporre istanze giudiziali contro il debitore principale entro sei mesi dalla scadenza dell'obbligazione principale, anche in caso di domanda di ammissione al concordato preventivo. Non sono sufficienti atti stragiudiziali o la mera partecipazione all'adunanza dei creditori, in quanto tali attività non costituiscono azioni giudiziali idonee a impedire la decadenza.

#### **Cassazione, sentenza, 3 marzo 2025, n. 5550, sez. I civile**

*FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDUALI - FALLIMENTO - EFFETTI - SUI RAPPORTI PREESISTENTI - VENDITA - IN GENERE* Trascrizione del contratto preliminare di cui sia stata accertata l'autenticità delle sottoscrizioni in forza di domanda trascritta prima della dichiarazione di fallimento - Mancata conclusione del contratto definitivo - Art 2775 bis c.c.- Riconoscimento del privilegio iscrizionale - Sussistenza - Condizioni.

La trascrizione del contratto preliminare concluso mediante scrittura privata, con formalità eseguita dopo l'apertura della procedura concorsuale, sulla base di una pronuncia giudiziale che abbia accertato l'autenticità delle sottoscrizioni ivi apposte, in forza di una domanda trascritta prima della dichiarazione di fallimento, ha - in caso di mancata conclusione del contratto definitivo e nel concorso degli altri presupposti previsti dall'art 2775 bis c.c. - effetti equipollenti alla trascrizione del contratto preliminare eseguita in base a un atto pubblico o a una scrittura privata autenticata - consentendo, pertanto, di riconoscere al credito del promissario acquirente il privilegio iscrizionale sull'immobile oggetto dell'atto dispositivo.

#### **Cassazione, ordinanza, 24 febbraio 2025, n. 4754, sez. I civile**

*FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDSUALI - CONCORDATO PREVENTIVO - IN GENERE Liquidazione dei beni nel concordato preventivo ex art. 163 bis della l.f. - Trasferimento dei beni tramite atto negoziale autorizzato ex art. 161, comma 7, della l.fall. - Natura di vendita esecutiva - Fondamento.*

In tema di liquidazione dell'attivo nel concordato preventivo tramite la procedura competitiva delle cd. offerte concorrenti ex art. 163-bis della l.fall., il trasferimento dei beni ha natura di vendita coattiva anche quando si realizza tramite atto negoziale, autorizzato ai sensi dell'art. 161, comma 7, della l. fall., in esito ad una procedura che non ha registrato valide offerte ulteriori ed i beni sono, pertanto, assegnati all'originario offerente individuato nel piano concordatario, poiché la cessione interviene comunque all'esito (negativo) di un procedimento competitivo volto alla ricerca di altri interessati e la vendita si conclude sempre in seguito ad una gara.

#### **Cassazione, ordinanza, 21 febbraio 2025, n. 4635, sez. I civile**

*FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDSUALI - FALLIMENTO - EFFETTI - SUI RAPPORTI PREESISTENTI - LOCAZIONE Fallimento del locatore - Credito da restituzione del deposito cauzionale - Insorgenza successiva al fallimento - Ammissione nello stato passivo - Prededucibilità - Sussistenza - Fondamento.*

Nel caso di fallimento del locatore, il diritto alla restituzione del deposito cauzionale sorge per effetto della cessazione del rapporto locativo e del rilascio dell'immobile locato, con la conseguenza che il corrispondente credito del conduttore, oggetto di domanda di insinuazione nello stato passivo fallimentare, deve essere ammesso come credito prededucibile, nascendo da una obbligazione sorta successivamente alla dichiarazione di fallimento a carico della massa ed in capo all'organo gestorio della procedura, trattandosi di obbligazione cui quest'ultimo è tenuto in conseguenza del subentro ex lege nel contratto di locazione ex art. 80 l.fall.

### **FILIAZIONE**

#### **Cassazione, ordinanza, 5 febbraio 2025, n. 2927, sez. I civile**

*FAMIGLIA - FILIAZIONE - FILIAZIONE NATURALE - DICHIARAZIONE GIUDIZIALE DI PATERNITÀ E MATERNITÀ - LEGITTIMAZIONE Azioni di stato - Nomina del curatore speciale - Procedimento di volontaria giurisdizione - Presupposti.*

In tema di azioni di stato, nell'impugnazione del riconoscimento del figlio per difetto di veridicità, la nomina del curatore speciale, ai sensi degli artt. 74 della l. n. 184 del 1983 e 264 c.c., va effettuata all'esito di un procedimento di volontaria giurisdizione, ove è sufficiente il riscontro di fondati motivi per l'esperimento dell'azione, sull'accoglimento o meno della quale è chiamato a statuire, nell'ambito di un procedimento contenzioso, il giudice successivamente adito.

### **SOCIETÀ**

#### **\* Cassazione, sentenza, 4 aprile 2025, n. 8911, sez. I civile**

In tema di arbitrato societario, la clausola compromissoria inserita nello statuto di una società di diritto italiano può localizzare all'estero la sede dell'arbitrato, purché l'intero organo arbitrale sia nominato da un soggetto terzo estraneo alla società, secondo quanto disposto dall'art. 34, comma 2, D.Lgs. n. 5 del 2003, applicabile *ratione temporis*.

## II. Diritto tributario

### \* Cassazione, ordinanza 24 marzo 2025, n. 7840, sez. V

*Imposta di registro- Giudizio di opposizione alla stima dell'indennità di esproprio e di occupazione legittima – Sentenza che ne accerti l'esatto ammontare e disponga il deposito della differenza- Misura proporzionale dell'1%*

In tema di imposta di registro, la sentenza che, all'esito di un giudizio di opposizione alla stima dell'indennità di esproprio e di occupazione legittima, ne accerti l'esatto ammontare e disponga il deposito della differenza presso la Cassa Depositi e Prestiti, non ha natura di condanna bensì di accertamento di diritti a contenuto patrimoniale ed è, pertanto, soggetta all'applicazione dell'imposta di registro nella misura proporzionale dell'1%, ai sensi dell'art. 8, lett. c), della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 (Cass. Sez. 5, n. 18430/2021, Sez. 5, n. 21697/2021, Sez. 6-5, n. 38045/2022, Sez. 5, n. 34749/2024, Sez. 5, n. 34753/2024, Sez. 5, n. 34757/2024, Sez. 5, n. 34765/2024, Sez. 5, n. 801/2025).

### \* Cassazione, ordinanza 2 aprile 2025, n. 8787, sez. V

*Imposta di registro- Notaio rogante – Coobbligato solidale – Notifica dell'avviso di liquidazione dell'imposta – Legittimità – Pagamento – Conseguenze – Definizione del rapporto tributario anche nei confronti degli interessati*

In tema di imposta di registro, deve ritenersi legittima la notificazione dell'avviso di liquidazione dell'imposta effettuata dall'amministrazione 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" (v. Cass., 21 febbraio 2007, n. 4047 cui adde Cass., 2 luglio 2014, n. 15005; v., altresì, Cass., 8 marzo 2006, n. 4954); quale ricaduta dei principi di diritto appena esposti, - estensibili alla registrazione telematica dell'atto, ai sensi del D.Lgs. n. 463 del 1997, artt. 3-bis e 3-ter - si è, quindi, precisato che il pagamento effettuato dal notaio rogante - a fronte dell'avviso di liquidazione a lui notificato - comporta la definizione del rapporto tributario anche nei confronti degli altri condebitori solidali (parti contraenti), 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, parti che, eventualmente, hanno titolo per far valere le proprie ragioni opponendosi all'azione di regresso o di rivalsa del coobbligato adempiente (Cass., 2 luglio 2014, n. 15005; Cass., 21 febbraio 2007, n. 4047; v. altresì, nello stesso senso, Cass., 25 ottobre 2023, n. 29618; Cass., 7 marzo 2023, n. 6864; Cass., 24 marzo 2021, n. 8291); né diversamente rileva - così come prospettato tanto nella impugnata sentenza, sia pur con erroneo riferimento all'imposta suppletiva di registro laddove veniva in considerazione piuttosto la liquidazione dell'imposta principale (cd. postuma; D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 42, comma 1), quanto dalla stessa controricorrente, questa volta con riferimento alla qualificabilità dell'imposta come complementare, - la qualificazione del tributo oggetto di liquidazione siccome una siffatta qualificazione andava, per l'appunto, fatta valere - con le sue ricadute sul piano della stessa solidarietà passiva - con l'impugnazione dell'avviso di liquidazione che, come anticipato, era proponibile dal notaio rogante oltretutto dalle stesse parti contraenti.

### \* Corte di giustizia dell'Unione Europea, sentenza 3 aprile 2025, causa C- 213/24, Sez. VI

*Rinvio pregiudiziale - Sistema comune d'imposta sul valore aggiunto (IVA) - Direttiva 2006/112/CE - Articolo 9, paragrafo 1 - Nozioni di "soggetto passivo" e di "attività economica" - Vendita di un terreno agricolo per lo sviluppo residenziale - Preparazione alla vendita da parte di un mandatario che agisce in qualità di operatore professionale - Comunione legale di beni tra coniugi proprietari*

L'articolo 9, paragrafo 1, 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: può essere considerata soggetto passivo dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) che esercita un'attività economica in modo indipendente una persona che cede un terreno facente inizialmente parte del suo patrimonio personale affidando la preparazione della vendita a un operatore professionale, il quale effettua, in qualità di mandatario di tale persona, iniziative attive di commercializzazione fondiaria mobilitando, ai fini di tale vendita, mezzi simili a quelli impiegati da un produttore, da un commerciante o da un prestatore di servizi ai sensi di tale disposizione.

L'articolo 9, paragrafo 1, della direttiva 2006/112 deve essere interpretato nel senso che: nell'ambito di un'operazione di vendita qualificata come attività economica ai sensi di tale direttiva, esso non osta a che sia considerata soggetto passivo che esercita un'attività economica in modo indipendente la comunione legale costituita da coniugi comproprietari, qualora appaia nei confronti dei terzi che tali coniugi abbiano compiuto congiuntamente l'operazione di vendita di terreni appartenenti a tale comunione, costitutiva di un'attività economica, e a che detta comunione si assuma il rischio economico connesso all'esercizio di tale attività.

**\* Cassazione, ordinanza 5 aprile 2025, n. 9013, sez. V**

*Plusvalenze- Cessione terreni lottizzati suscettibili di utilizzazione edificatoria - Art. 68 d.P.R. n. 917/1986*

L'art. 68 D.P.R. n. 917/1986, rubricato "Plusvalenze", stabilisce al comma 2 che per i terreni di cui alla lettera a) comma 1 dell'articolo 67, acquistati oltre cinque anni prima dell'inizio della lottizzazione o delle opere, si assume come prezzo di acquisto il valore normale nel quinto anno anteriore. È solo con riferimento ai terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 67 che "il costo d'acquisto è costituito dal prezzo di acquisto aumentato di ogni altro costo inerente, rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati nonché dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili". La disciplina applicabile alla fattispecie di cui in giudizio non è quella prevista alla lettera a), comma 1, art. 67 D.P.R. cit., posto che i terreni *de quibus*, anche se al momento dell'acquisto, avevano una destinazione diversa, successivamente – per previsione degli strumenti urbanistici e in forza della stipula della convenzione di lottizzazione – sono divenuti edificabili e tali erano al momento della cessione. La giurisprudenza di questa Corte ha già avuto modo di confermare la interpretazione della norma in commento, chiarendo che "In tema di redditi diversi, la fattispecie relativa alle plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, prevista dall'art. 81 (ora art. 67), lett. b), del TUIR, si pone come regola ad eccezione rispetto a quella contemplata dalla lett. a), della medesima norma, che riguarda esclusivamente le ipotesi in cui il terreno non sia suscettibile di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione" (Cass. n. 17264/2019).