

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

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 27/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 135 DEL 18 LUGLIO 2025

A CURA DI:

FEDERICA TRESCA: 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

BENI CULTURALI

***Consiglio di Stato, sentenza, 2 luglio 2025, n. 5700, sez. VI**

Vincolo indiretto

Il vincolo indiretto concerne la c.d. cornice ambientale di un bene culturale; ne deriva che non è il solo bene in sé a costituire oggetto della tutela, ma l'intero ambiente potenzialmente interagente con il valore culturale, che può richiedere una conservazione particolare. In questo senso il canone di verifica del corretto esercizio del potere deve avvenire secondo un criterio di congruenza, ragionevolezza e proporzionalità. Tali criteri sono tra loro strettamente connessi e si specificano nel conseguimento di un punto di equilibrio identificabile nella corretta funzionalità dell'esercizio del potere che deve essere congruo e rapportato allo scopo legale per cui è previsto.

Il vincolo indiretto può quindi essere apposto per consentire di comprendere l'importanza dei luoghi in cui gli immobili tutelati dal vincolo diretto si inseriscono mediante la loro conservazione pressoché integrale: ecco perché la tutela prevista dall'art. 45 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 comprende tanto una tutela della luce, della cornice e del decoro verso l'immobile oggetto di tutela diretta quanto la salvaguardia degli scorci, degli equilibri prospettici e delle visuali godibili anche dall'immobile stesso.

***Consiglio di Stato, sentenza, 2 luglio 2025, n. 5697, sez. VI**

Prelazione

Nel caso di esercizio del diritto di prelazione secondo il Codice dei beni culturali da parte di un ente territoriale, la manifestazione di volontà richiesta all'amministrazione ai fini dell'acquisizione, sebbene riconducibile allo schema di matrice civilistica del diritto di prelazione, presuppone l'esercizio di un potere discrezionale formalizzato in un provvedimento amministrativo che di tale atto possegga i necessari requisiti formali e sostanziali, non ultimo, che sia sorretto da una motivazione congrua e logicamente coerente all'interesse pubblico assunto a presupposto della determinazione.

***Consiglio di Stato, sentenza, 24 giugno 2025, n. 5481, sez. VI**

Interesse culturale – Valutazione

La valutazione dell'interesse culturale di un bene rappresenta un'esclusiva prerogativa dell'amministrazione responsabile del vincolo e comporta un'ampia discrezionalità tecnico-valutativa, poiché richiede l'applicazione di conoscenze tecniche specialistiche in settori scientifici come storia, arte e architettura.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 14 luglio 2025, n. 19334, sez. II civile**

Contratto preliminare

Ai fini della validità del preliminare non è necessaria l'indicazione completa di tutti gli elementi del futuro contratto, ma è sufficiente l'accordo delle parti sugli elementi essenziali.

In particolare, nel preliminare di vendita di un bene immobile, l'indicazione del bene oggetto del futuro trasferimento della proprietà può essere anche incompleta e mancare dei dati catastali e degli altri elementi distintivi del bene, purché sia certo che le parti abbiano inteso riferirsi a un bene determinato o determinabile.

***Cassazione, ordinanza, 10 luglio 2025, n. 18834, sez. I civile**

Disciplina consumeristica

Nei casi in cui il testo contrattuale venga predisposto da un notaio o da altri professionisti, l'applicabilità della disciplina consumeristica può ritenersi esclusa se e in quanto il consumatore abbia avuto la possibilità di concretamente incidere, anche provocandone la modifica o l'integrazione, sul contenuto del contratto da tali soggetti predisposto.

Il principio merita adesione con particolare riguardo alla fattispecie della stipula del contratto del consumatore nella forma dell'atto pubblico notarile. Se è vero, infatti, che la legge notarile (l. n. 89/1913) predispone particolari accortezze per la redazione dell'atto, l'intervento del notaio non implica affatto che il contratto sia oggetto di trattativa, segnatamente, di una trattativa qualificata da individualità, serietà ed effettività. Nulla esclude, in particolare, che il testo della clausola vessatoria, per conosciuto dal consumatore e reso più chiaro dall'intervento del notaio, sia frutto di una imposizione unilaterale e non costituisca pertanto espressione di una trattativa che presenti le richiamate caratteristiche.

La stipula del contratto con atto pubblico notarile non è quindi circostanza in sé idonea a far ritenere che una o più clausole del contratto stesso siano state oggetto di trattativa individuale, seria ed effettiva e non esime pertanto il professionista dal fornire una prova in tal senso.

***Cassazione, ordinanza, 24 giugno 2025, n. 17005, sez. I civile**

Intermediazione finanziaria - Risoluzione del contratto per inadempimento

In materia di intermediazione finanziaria, il termine di prescrizione dell'azione di risoluzione spettante all'investitore per inadempimento degli obblighi informativi incombenti sull'intermediario finanziario prende il suo corso dal verificarsi dell'inadempimento, connotato dal requisito della non scarsa importanza, e cioè dal momento in cui l'intermediario è venuto meno al doveroso comportamento di informare il cliente sulle caratteristiche del prodotto finanziario o sulla adeguatezza dello stesso al suo profilo di propensione al rischio, senza che rilevi l'acquisita consapevolezza soggettiva, da parte dell'investitore, del subìto inadempimento.

FALSITÀ IN ATTI

*Cassazione, sentenza, 10 luglio 2025, n. 25509, sez. V penale

Falso ideologico

Il reato di falso ideologico in atto pubblico si configura solo in presenza di dolo generico, costituito dalla consapevolezza della falsità dell'attestazione. Deve essere escluso in caso di negligenza o leggerezza, non essendo prevista una fattispecie colposa per tale reato.

NOTAIO

*Cassazione, sentenza, 9 luglio 2025, n. 18740, sez. II civile

Responsabilità disciplinare

È legittimamente ritenuta, ai sensi dell'art. 147, lett. a) legge n. 89 del 1913, la responsabilità disciplinare del notaio che certifichi il diritto all'uso legale di un titolo nobiliare, in quanto la XIV disp. trans Cost. esclude in maniera radicale e originaria ogni rilevanza giuridica dei detti titoli (siccome incompatibili con la forma repubblicana) e, pertanto, qualsivoglia ancorché innominata ipotesi d'un loro uso legittimo, essendo consentita dal secondo comma della citata disp. trans., da interpretarsi quale norma di chiusura, la sola aggiunta al nome (c.d. cognomizzazione) del predicato (di titoli esistenti prima del 28 ottobre 1922), il quale ultimo, ai soli fini anzi detti, restituisce del titolo solo la parte indicante un toponimo.

In materia di illecito disciplinare notarile, la percezione di compensi inferiori ai minimi tariffari ovvero la loro non percezione deve ritenersi di per sé irrilevante ai fini dell'illecito di tipo concorrenziale, il quale, nei limiti stabiliti dall'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, resta sussumibile nella vigente previsione di cui alla lett. c) dell'art. 147 legge notarile. Di riflesso, la rilevanza di tali condotte, non altrimenti qualificate dalla presenza di circostanze fattuali ulteriori, non può essere recuperata sotto la diversa previsione della lett. a) del medesimo articolo, in virtù del generico richiamo alla compromissione della dignità e reputazione o del decoro e prestigio della classe notarile.

In materia disciplinare notarile, in mancanza di una specifica previsione del codice deontologico, la redazione di atti di conferma, che non siano richiesti dagli artt. 40 legge n. 47 del 1985 e 46 T.U. Edilizia ai fini della validità dell'atto, costituisce illecito disciplinare ai sensi della lett. a) dell'art. 147 legge n. 89 del 1913 (che a differenza della lett. b stessa norma non contempla tra i suoi requisiti constitutivi il carattere non occasionale della condotta), poiché ingenera nell'utente medio un'ingiusta opinione negativa sulla pregressa attività del diverso (o dello stesso) notaio che quell'atto aveva rogato.

SUCCESSIONI

*Cassazione, sentenza, 3 luglio 2025, n. 18056, sez. II civile

Possesso di beni donati dal de cuius

La donazione di beni effettuata *dal de cuius* ai propri eredi legittimi ha effetti traslativi immediati e conferisce al donatario un possesso *iure proprietatis*, che esime dal redigere l'inventario previsto per il chiamato all'eredità.

Corollario dell'acquisto del bene *iure proprietatis* è che il donatario può esercitare le azioni possessorie a tutela del bene, senza che ciò comporti accettazione dell'eredità.

L'art. 485 c.c. si riferisce ai beni ereditari e non ai beni che sono usciti dal patrimonio *del de cuius* per effetto di donazione e che possano rientrarne a far parte solo in caso di esperimento vittorioso dell'azione di riduzione o, nelle ipotesi di collazione, qualora il donatario scelga di conferire il bene stesso in natura.

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 14 aprile 2025, n. 9698, sez. V

Plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria - Rapporti tra le fattispecie di cui alle lett. a) e b) del comma 1 dell'art. 67 T.U.I.R.

In tema di redditi diversi, la fattispecie relativa alle plusvalenze derivanti dalla vendita di terreni edificabili, prevista dall'art. 67, lett. b), del T.U.I.R., 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.

*** Cassazione, ordinanza 1° luglio 2025, n. 17775, sez. V**

Art. 27 d.p.r. n. 600/73 -Partecipazione in società di capitali "qualificata" – Azioni detenute in nuda proprietà

Al fine di determinare se la partecipazione in una società di capitali possa ritenersi 'qualificata', ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 D.P.R. n. 600/1973, devono essere prese in considerazione anche le azioni detenute in nuda proprietà, previa valutazione delle stesse e sommatoria del relativo valore a quello delle azioni eventualmente detenute in piena proprietà (ex art. 67, primo comma, TUIR); l'aliquota maggiore andrà applicata, in ogni caso, solo sul reddito effettivamente percepito.

*** Cassazione, ordinanza 3 luglio 2025, n. 18107, sez. V**

Plusvalenza - Cessione di terreno edificabile- Rideterminazione

Questa Corte di legittimità, pur non essendo mancate in passato alcune pronunce parzialmente dissonanti, ha avuto occasione di precisare, con principio estensibile alle diverse ipotesi di rivalutazione previste dalla legge ed ormai consolidato, che "condividendosi quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 35/E del 4/08/2004, deve ritenersi che l'opzione per la rideterminazione dei valori e la conseguente obbligazione tributaria si considerano perfezionate con il versamento dell'intero importo dell'imposta sostitutiva ovvero, in caso di pagamento rateale, con il versamento della prima rata nei termini di legge, mentre, se ha omesso di effettuare i successivi versamenti, questi ultimi sono iscritti a ruolo ai sensi del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 , art. 10 e segg.": Cass. sez. VI-V, 12.3.2018, n. 5981; e non si è mancato di specificare che "l'opzione per la rideterminazione del costo o valore di acquisto della partecipazione costituisce manifestazione unilaterale di volontà e non si risolve, pertanto, in mera enunciazione di un fatto o in dichiarazione di scienza (tanto che la disposizione in esame non richiede, per il suo perfezionamento, l'inserimento in dichiarazione, quanto la redazione di perizia giurata ed il versamento dell'imposta sostitutiva); - proprio perché espressione di volontà negoziale, sono a tale opzione applicabili non già i principi generali sulla emendabilità dell'errore in dichiarazione, bensì quelli sulla normale irretrattabilità della manifestazione di volontà negoziale unilaterale pervenuta a conoscenza della controparte (artt. 1324, 1334 cod. civ.); - tale conoscenza, nel caso di specie, si realizza con il versamento per intero dell'imposta sostitutiva ovvero con il versamento della prima delle tre rate previste alternativamente dalla legge (come verificatosi tempestivamente nella vicenda in esame), secondo un regime di consolidamento dell'obbligazione tributaria di portata generale, perché di norma applicabile (salvo diversa previsione di legge, qui mancante) alla materia agevolativa e di condono; - è proprio per effetto di tale perfezionamento che, come osservato dalla Circolare AE 35/E/2004, il contribuente può avvalersi immediatamente del nuovo valore di acquisto della partecipazione ai fini della determinazione delle plusvalenze di cui all'art. 67 del T.U.I.R., tanto che il contribuente che abbia effettuato il versamento dell'imposta dovuta, ovvero di una o più rate della stessa, non ha diritto al rimborso dell'imposta pagata, né ad essere esentato dai versamenti successivi, quand'anche egli non tenga poi conto, in sede di determinazione delle plusvalenze realizzate per effetto della cessione delle partecipazioni o dei terreni, del valore così rideterminato; - in conseguenza del perfezionamento della fattispecie rivalutativa, il contribuente inadempiente non ha diritto al rimborso della rata versata e, inoltre, è assoggettato (salve le disposizioni relative al cosiddetto 'ravvedimento operoso' di cui all'articolo 13 D.Lgs. 472/97) al pagamento delle rate successive, i cui importi debbono essere iscritti a ruolo ai sensi degli articoli 10 segg. D.P.R.602/73": Cass. sez. V, 16.11.2018, n. 29594 (cfr. anche la recente Cass. sez. V, 8.11.2023, n. 31037).

*** Cassazione, ordinanza 7 luglio 2025, n. 18512, sez. V**

Imposta sulle donazioni- Pluralità di immobili- Valutazione automatica- Indicazione valore

Secondo la giurisprudenza di questa Corte (Cass. Sez. 5° 7 giugno 2013 n. 14409 Cass. Sez. 5° 26 gennaio 2015 n. 1309; Cass. Sez. 5° 18 aprile 2018 n. 9477; Cass. Sez. 5° 31 luglio 2018 n. 20245; Cass. Sez. 6°-5 2 marzo 2022 n. 6846 Cass. Sez. 6°-5 13 maggio 2022 n. 15340) in tema di imposta sulle donazioni il contribuente che presenti una dichiarazione cumulativa avente ad oggetto una pluralità di cespiti e intenda avvalersi della disposizione di cui all'art. 52 comma 4 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 riguardante l'accertamento della stima dei beni con criterio automatico ha l'onere di indicarne analiticamente il valore in modo da consentire all'amministrazione finanziaria di controllare la corrispondenza di ciascuno ai parametri di valutazione automatica; in difetto di tale indicazione e alla presenza di un unico valore globale l'amministrazione finanziaria ha il potere di rettifica attraverso il ricorso al criterio del valore di mercato.

Anche l'espressione "valore o corrispettivo degli immobili" va intesa come "valore o corrispettivo del singolo immobile". Altrimenti la comparazione tra valore o corrispettivo dichiarato e reddito non potrebbe essere effettuata. E in caso di atto avente ad oggetto più beni con indicazione cumulativa di valore o corrispettivo sarebbe consentito all'amministrazione finanziaria di verificare se il valore o corrispettivo globale fosse inferiore o uguale o superiore alla somma dei redditi ma non di verificare anche se il valore o corrispettivo del singolo bene fosse inferiore o uguale o superiore al reddito per esso stabilito. E così il contribuente dichiarando un valore complessivo non inferiore alla somma dei redditi catastali precluderebbe all'amministrazione finanziaria di attribuire al singolo bene il valore reale mediante i poteri di cui all'art. 51 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e così di applicare la giusta imposta (Cass. Sez. 6°-5 2 marzo 2022 n. 6846).

La sentenza impugnata non si è uniformata a tale principio avendo impropriamente ritenuto che l'eccedenza del valore cumulativamente dichiarato per gli immobili muniti di rendita rispetto al valore nominalmente risultante dall'applicazione della valutazione automatica precludesse la rettifica del valore anche per le aree di risulta dei fabbricati demoliti (ancorché sprovviste di rendita) che non potevano essere ricomprese nel valore specificamente dichiarato per i soli fabbricati collabenti. Per cui in sede di accertamento l'amministrazione finanziaria aveva correttamente stimato tali immobili secondo il valore venale prescindendo dal valore automatico che non era applicabile per la carenza di rendita. D'altra parte le nozioni di "fabbricato demolito" e "fabbricato collabente" indicano situazioni nettamente differenti (anche sul piano catastale). Difatti il fabbricato demolito è completamente distrutto mentre il fabbricato collabente è in stato di degrado ma non necessariamente distrutto. Il fabbricato demolito non può essere utilizzato mentre il fabbricato collabente può essere utilizzato per interventi di ristrutturazione. Il fabbricato demolito può essere rimosso dal catasto (convertendosi in area urbana o agricola) mentre il fabbricato collabente resta registrato in catasto (come tale).

*** Cassazione, ordinanza 10 luglio 2025, n. 18871, sez. V**

Reddito da plusvalenza-Art. 5, comma 3, D.lgs. n. 147/2015- Accertamento

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, la disposizione di cui all'art. 5, comma 3, del D.Lgs. n. 147 del 2015, ai fini dell'accertamento delle imposte sui redditi, 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, ipotecaria o catastale, dovendo invece provvedere a individuare ulteriori indizi, dotati di precisione, gravità e concordanza, che supportino adeguatamente il diverso valore della cessione rispetto a quanto dichiarato dal contribuente (così, ad es. Cass. n. 31372/2024; Cass. n. 12131/2019; Cass. n. 9513/2018; Cass. n. 19227/2017). Il richiamato indirizzo, per vero, si è formato in relazione ad ipotesi nelle quali l'Ufficio contestava al contribuente di aver dichiarato un importo inferiore a quello effettivamente percepito, accertando una maggiore plusvalenza; esso, tuttavia, afferma un principio valevole anche per la presente fattispecie, nella quale la pretesa erariale, con la quale è contestata la deduzione di un costo eccessivo da parte del contribuente, postula che il valore effettivo sia inferiore a quello dichiarato. In ogni caso, infatti, e nell'ottica delle norme la cui violazione è qui denunciata, l'Ufficio deve individuare elementi specifici, e dotati dei requisiti richiamati, che supportino l'accertamento di un corrispettivo diverso rispetto a quello dichiarato. A questa modalità di individuazione di un diverso valore non è conforme il criterio di cui all'art. 2, comma 4, del D.P.R. n. 460/1996, che, di fatto, esonera l'Ufficio dall'assolvere il proprio onere probatorio.

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 6 marzo 2025, C-395/23, sez. IV**

VOLONTARIA GIURISDIZIONE – Regolamento (UE) 2019/1111 – Articolo 1, paragrafo 1, lettera b) e paragrafo 2, lettera e) – Misure relative alla disposizione dei beni di un minore – Articolo 7 – Competenza in materia di responsabilità genitoriale - ART.10 – Elezione del foro – Articolo 351 TFUE – Applicabilità degli Accordi internazionali - Regole di competenza giurisdizionale previste in un accordo bilaterale tra la repubblica di Bulgaria e la Federazione Russa concluso prima dell'adesione della Bulgaria all'Unione europea – Differenza e prevalenza tra le regole previste dalle norme UE e quelle contenute nell'accordo

La domanda di pronuncia pregiudiziale è stata presentata nell'ambito di un procedimento di volontaria giurisdizione promosso a nome di due minori (cittadini russi, residenti in Germania) al fine di ottenere l'autorizzazione da parte di un giudice a vendere le loro rispettive quote relative a tre beni immobili situati in Bulgaria.

La Corte ha chiarito, in primo luogo, che l'autorizzazione giudiziaria, richiesta per conto di un minore residente abitualmente in uno Stato membro, a vendere le sue quote di beni immobili situati in un altro Stato membro rientra nella materia della responsabilità genitoriale ai sensi dell'articolo 1, paragrafo 1, lettera b) del Regolamento (UE) 2019/1111, Bruxelles II ter con particolare riguardo ai provvedimenti di protezione di cui al paragrafo 2, lettera e) dello stesso articolo. Di conseguenza, in forza dell'articolo 7, paragrafo 1 dello stesso Regolamento, sono competenti al rilascio di una tale autorizzazione, in linea di principio, le autorità giurisdizionali dello Stato membro in cui il minore risiede abitualmente alla data in cui l'autorità giurisdizionale è adita.

In secondo luogo, la Corte ha chiarito che l'articolo 351 TFUE disciplina le relazioni che intercorrono tra il Regolamento (UE) 2019/1111, Bruxelles II ter, e un accordo bilaterale concluso da uno Stato membro con uno Stato terzo prima della data della sua adesione all'Unione qualora tale accordo, pur non essendo menzionato nel capo VIII del regolamento, conferisca diritti dei quali lo Stato terzo, parte dell'accordo, possa esigere il rispetto da parte dello Stato membro in questione. In caso di incompatibilità tra l'accordo e il Regolamento Bruxelles II ter che non possa essere superata dall'interpretazione dell'autorità giurisdizionale dello Stato membro nell'ambito di un procedimento di cui sia investita e rientrante in una materia disciplinata al contempo sia dall'accordo che dal regolamento, tale autorità ha la facoltà di applicare le norme dell'accordo anche a scapito di quelle stabilite nel regolamento, ferma restando la necessità di avviare un procedimento volto ad eliminare dette incompatibilità.