

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

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 28/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N **140** DEL 25 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

ARBITRATO

***Cassazione, ordinanza, 20 luglio 2025, n. 20307, sez. I civile**

Norme codistiche - Applicabilità

Nel caso di arbitrato amministrato o istituzionale, quando le parti abbiano espresso la volontà di sottoporre il procedimento al regolamento di una determinata istituzione arbitrale, le norme codistiche che regolano l'arbitrato, incluse quelle sulla proroga dei termini per il deposito del lodo, sono applicabili, salvo espressa deroga da parte delle parti nel regolamento stesso. Pertanto, la proroga automatica prevista dall'art. 820, comma 4, c.p.c. è valida, anche se non espressamente richiamata dal regolamento arbitrale, a meno che le parti non dispongano diversamente.

CONDOMINIO

***Cassazione, ordinanza, 18 luglio 2025, n. 20052, sez. II civile**

Supercondominio - delibere assembleari

Nel caso di delibere assembleari adottate da un supercondominio con oltre sessanta partecipanti, la mancata nomina del rappresentante da parte del condominio interessato, così come prescritto dall'art. 67, co. 3, disp. att. c.c., determina l'annullabilità e non la nullità delle delibere stesse.

CONIUGI

***Cassazione, ordinanza, 21 luglio 2025, n. 20415, sez. I civile**

Accordi in vista di futuro divorzio

Va riconosciuta validità all'accordo tra i coniugi che vogliono regolamentare i loro rapporti patrimoniali in caso di fallimento del matrimonio, in quanto contratto atipico con condizione sospensiva lecita, espressione dell'autonomia negoziale dei coniugi diretto a realizzare interessi meritevoli di tutela, ai sensi dell'art. 1322, secondo comma, cod. civ., essendo, infatti, il fallimento del matrimonio non causa genetica dell'accordo, ma mero evento condizionale.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

*Cassazione, ordinanza, 21 luglio 2025, n. 20383, sez. II civile

Condizione

Ove le parti abbiano condizionato (l'efficacia o) la risoluzione di un contratto al verificarsi di un evento senza indicare il termine per il suo avveramento, può essere ottenuta la risoluzione (dichiarazione giudiziale di inefficacia) del contratto stesso per il mancato avveramento della condizione (sospensiva o) risolutiva senza che ricorra l'esigenza della previa fissazione di un termine da parte del giudice, ai sensi dell'art. 1183 cod. civ., quando lo stesso giudice ritenga essere trascorso un lasso di tempo congruo entro il quale l'evento previsto si sarebbe dovuto verificare.

*Cassazione, ordinanza, 18 luglio 2025, n. 20091, sez. I civile

Collegamento negoziale

In tema di collegamento negoziale funzionale, è necessario che ricorra sia il requisito oggettivo, che costituisce il nesso teleologico tra i negozi volti alla regolamentazione degli interessi reciproci delle parti nell'ambito di una finalità pratica consistente in un assetto economico globale ed unitario, sia il requisito soggettivo, ossia il comune intento pratico delle parti di volere il coordinamento tra di essi per la realizzazione di un fine ulteriore che ne trascende gli effetti tipici.

*Cassazione, ordinanza, 18 luglio 2025, n. 20029, sez. III civile

Fideiussione

La determinabilità *per relationem* dell'importo garantito da una fideiussione, attraverso "indici certi e non opinabili" presenti nel contratto, esclude la nullità della fideiussione per violazione dell'art. 1938 c.c., non richiedendo la predeterminazione espressa dell'importo massimo garantito.

*Cassazione, ordinanza, 16 luglio 2025, n. 19604, sez. II civile

Ritardo nei pagamenti - interessi moratori

Gli interessi moratori previsti dal D.Lgs. n. 231/2002, in caso di ritardo nel pagamento dei compensi e/o corrispettivi, sono dovuti anche nei confronti dei liberi professionisti, prescindendo dalla natura pubblica o privata dei soggetti debitori.

La normativa sugli interessi per il ritardato pagamento nelle transazioni commerciali si applica anche nei rapporti tra il professionista e le imprese private.

DISTANZE NELLE COSTRUZIONI

***Cassazione, sentenza, 16 luglio 2025, n. 19606, sez. II civile**

Distanze legali

In tema di distanze legali, il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale non può essere considerato "costruzione" agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 c.c. per la parte che adempie alla sua specifica funzione, mentre lo è il muro di contenimento del terrapieno creato dall'opera dell'uomo. Qualora sia erroneamente qualificato come terrapieno artificiale un'opera che presenta le caratteristiche di un muro comune, deve trovarsi applicazione l'art. 885 c.c., che consente l'innalzamento del muro comune.

***Cassazione, ordinanza, 15 luglio 2025, n. 19469, sez. II civile**

Regolamenti comunali

Le prescrizioni dei piani regolatori generali e degli annessi regolamenti comunali edilizi che disciplinano le distanze nelle costruzioni, anche con riguardo ai confini, sono integrative del codice civile e hanno valore di norme giuridiche, per cui il principio *iura novit curia* impone al giudice di acquisirne conoscenza d'ufficio. Il giudice deve inoltre verificare se un intervento edilizio possa qualificarsi come ristrutturazione ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

PROVA DOCUMENTALE

***Consiglio di Stato, sentenza, 14 luglio 2025, n. 6147, sez. V**

Scrittura privata - data

L'assenza di un'elencazione tassativa dei fatti in base ai quali la data di una scrittura privata non autenticata possa ritenersi opponibile nei confronti dei terzi, consente al giudice di valutare, col suo prudente apprezzamento, se sussiste un fatto, diverso dalla registrazione ma pur tuttavia idoneo a dimostrare l'anteriorità della formazione del documento, in grado di dare certezza alla data della scrittura privata.

SOCIETÀ

***Cassazione, sentenza, 16 luglio 2025, n. 19750, Sez. Unite civili**

Crediti società estinta

L'estinzione della società, conseguente alla cancellazione dal registro delle imprese, non comporta anche l'estinzione dei crediti della stessa, i quali costituiscono oggetto di trasferimento in favore dei soci, salvo che il creditore abbia inequivocabilmente manifestato, anche attraverso un comportamento concludente, la volontà di rimettere il debito, comunicandola al debitore, e sempre che quest'ultimo non abbia dichiarato, in un congruo termine, di non volerne profittare:

a tal fine, non risulta tuttavia sufficiente la mancata iscrizione del credito nel bilancio di liquidazione, la quale non giustifica di per sé la presunzione dell'avvenuta rinuncia allo stesso, incommodo al debitore convenuto in giudizio dall'ex-socio, o nei confronti del quale quest'ultimo intenda proseguire un giudizio promosso dalla società, l'onere di allegare e provare la sussistenza dei presupposti necessari per l'estinzione del credito.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 4 luglio 2025, n. 18246, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Mancata vendita di altro immobile già acquistato con benefici - Esclusa "forza maggiore"

Nel caso di specie, il ricorrente era titolare in proprietà superficiaria dal 2012, assegnazione dell'immobile da parte della cooperativa tra appartenenti alle forze armate, di un appartamento, in edilizia convenzionata, con vincolo di prezzo massimo nell'ipotesi di rivendita; il diritto di superficie era stato poi trasformato in piena proprietà. Il Comune, con sua specifica deliberazione, aveva previsto un termine, massimo, di 180 giorni per l'affrancazione. Termine non rispettato nel caso in giudizio, il che ha costretto il ricorrente a numerosi solleciti e ad attivare controversie.

Si è osservato che "In tema di benefici fiscali "prima casa" la forza maggiore - idonea ad impedire la decadenza dell'acquirente che non abbia trasferito la propria residenza nel comune ove è ubicato l'immobile nel termine previsto - deve consistere in un evento imprevedibile ed inevitabile, che può essere ravvisato nell'anomalo ritardo della P.A. nel concedere un'autorizzazione aggiuntiva conseguente alla complessità sopravvenuta di lavori di rifacimento di un vecchio stabile, poiché l'inefficienza e il non motivato ritardo dell'ente pubblico non rientrano nella sfera di disponibilità del contribuente" (Cass. Sez. 5, 23/12/2015, n. 25880; v. anche Cass. Sez. U., 23/04/2020, n. 8094 e Cass. Sez. 6, 12/03/2015, n. 5015; per un'ipotesi di forza maggiore in relazione all'occupazione dell'immobile v. Cass. Sez. 6, 18/04/2019, n. 10936). In materia tributaria, quindi, la forza maggiore deve essere intesa in maniera elastica in considerazione degli interessi in contestazione, ed anche in rapporto alla prevedibilità dell'evento ostantivo.

Tuttavia, nel caso in giudizio la CTR ha evidenziato come il ritardo era dipeso dalla procedura di affrancazione "che il contribuente era ben consapevole che era ancora in corso". In sostanza la CTR, con accertamento in fatto insindacabile in sede di legittimità, ha evidenziato l'insussistenza di una forza maggiore, in quanto l'immobile anche con il prezzo imposto (vincolo di prezzo massimo di eventuale cessione) poteva essere venduto, non sussisteva quindi una oggettiva e cogente impossibilità di vendere, ma solo una minor convenienza economica legata al minor prezzo di vendita ante-affrancazione. Il contribuente, quindi, ha effettuato una scelta di interesse economico, incompatibile con la sussistenza della causa di forza maggiore.

*** Cassazione, ordinanza 10 luglio 2025, n. 18909, sez. V**

Redditi diversi- Presupposto impositivo ex art. 35 del D.P.R. n. 327 del 2001- Plusvalenze conseguenti alla percezione di indennità di occupazione o di esproprio

In tema di redditi diversi, il presupposto impositivo di cui all'art. 35 del D.P.R. n. 327 del 2001, ai fini dell'assoggettabilità a tassazione delle plusvalenze conseguenti alla percezione di indennità di occupazione o di esproprio, è costituito dalla collocazione dei suoli nelle zone omogenee di tipo A, B, C e D, come definite dagli strumenti urbanistici, anche in caso di procedure volte alla realizzazione di opere pubbliche (cfr. Cass. T., n. 1307/2025). Altresì, è stato affermato che l'assoggettamento a imposizione delle plusvalenze, derivanti da espropriazioni o cessioni volontarie nel corso di procedimenti espropriativi, presuppone l'inserimento dell'area in una delle zone omogenee, previste dall'art. 11, comma 5, della L. n. 413 del 1991, per effetto dello strumento urbanistico generale o del piano attuativo - non rilevando, invece, la sua vocazione edificatoria o agricola fondata sulle previsioni dello strumento urbanistico locale - con la conseguenza che tale collocazione, integrando il presupposto dell'imposizione della plusvalenza, comporta l'onere probatorio a carico dell'Amministrazione finanziaria (cfr. Cass. T, n. 27929/2024).

*** Cassazione, ordinanza 10 luglio 2025, n. 18979, sez. V**

Imposta di registro- Verbale di conciliazione giudiziale

Oggetto del giudizio è l'applicazione dell'imposta di registro al verbale di conciliazione giudiziale. Risulta dalla sentenza che con esso è stata definita una controversia, tra gli eredi di A.A. e gli eredi di B.B., per il rilascio di un bene immobile detenuto da questi ultimi e del quale i primi vantavano la proprietà per successione

ereditaria. Con tale verbale le parti hanno definito la lite attribuendosi la proprietà del bene in seguito a reciproche concessioni. L'imposta di registro nel caso di specie costituisce tassazione di un atto giudiziario (art. 37 del D.P.R. n. 131 del 1986) e sono soggetti all'imposta di registro soltanto i provvedimenti dell'autorità giudiziaria che intervengono nel merito del giudizio (Cass., Sez. 5, n. 9400/2021). La sentenza afferma, e ciò non è contestato dalla ricorrente, che con il verbale di conciliazione le parti si sono attribuite la proprietà del bene in seguito a reciproche concessioni. Quello che rileva, ai fini della tassazione in oggetto non è il titolo dedotto negli atti introduttivi del giudizio, ma il negozio di trasferimento contenuto nel verbale di transazione. A tale proposito la sentenza precisa, riportandosi, peraltro, anche a quanto già affermato in primo grado, che l'effetto traslativo deve essere ricondotto al verbale di conciliazione e, a tal fine, l'inserimento del bene immobile oggetto di contestazione nella denuncia di successione non costituisce titolo idoneo a fondare l'acquisto. L'affermazione è corretta, in quanto è solo con l'atto transattivo, oggetto di imposizione, che le parti si sono attribuite definitivamente le proprietà a chiusura della lite. La sentenza in proposito precisa che quel riconoscimento di proprietà si inserisce, infatti, in un più ampio contesto di accordo in cui ci sono stati altri riconoscimenti di proprietà con riferimento ad altri locali per i quali era stata rivendicata l'usucapione.

* Cassazione, ordinanza 17 luglio 2025, n. 19995, sez. V

Imposta di registro- Responsabilità solidale ex art. 57 TUR- Accertamento con adesione

La giurisprudenza di questa Corte, alla quale il Collegio intende dare continuità, ha affermato: "in tema di imposta di registro, la responsabilità solidale ex art. 57 del D.P.R. n. 131 del 1986 non viene meno per effetto dell'adesione di uno dei coobbligati alla definizione per adesione, essendo necessario che ad essa seguia l'integrale estinzione del debito tributario, come definito in sede di adesione (nei confronti del coobbligato aderente), ovvero accertato in sede giudiziale (nei confronti del coobbligato non aderente)" (Cass. n. 1298 del 18/01/2019; Cass. n. 11327/2022); pertanto se alla adesione di una delle parti (in questo caso l'acquirente) non è seguito l'integrale pagamento dell'importo, essendo stata versata solo una rata, il debito non risulta integralmente estinto, con la conseguenza che il venditore rimane responsabile solidale per la parte ancora non versata dall'acquirente. Resta ferma, dunque, la responsabilità solidale, la quale non viene automaticamente meno per effetto dell'adesione di uno dei coobbligati, essendo necessario che ad essa seguia l'integrale estinzione del debito tributario, come definito in sede di adesione (nei confronti del coobbligato aderente), ovvero accertato in sede giudiziale (nei confronti del coobbligato non aderente). Va altresì aggiunto che l'accertamento con adesione, avendo natura di concordato tra l'amministrazione finanziaria ed il contribuente, ed essendo pertanto caratterizzato dal carattere volontario dell'adesione, non può che avere efficacia nei confronti del solo soggetto che tale adesione ha prestato, dovendo escludersi che possa acquisire valore, anche indiretto, nei confronti di chi abbia impugnato l'atto impositivo fondato sul valore accertato con adesione in relazione ad un diverso soggetto. Stante il carattere volontario dell'adesione, l'estensione degli effetti dell'accertamento con adesione relativo ad altri coobbligati può ammettersi solo in *bonam partem* ed in assenza di una espressa volontà contraria del contribuente" (cfr. Cass. n. 19339/2024; Cass., 26 maggio 2021, n. 14570; Cass. n. 18351/2021; Cass., 9 febbraio 2021, n. 3093; 24 febbraio 2020, n. 4747; 15 ottobre 2018, n. 25650; Cass. sez. V, 8.2.2011, n. 3148).

* Cassazione, ordinanza 17 luglio 2025, n. 20000, sez. V

Agevolazioni per la proprietà contadina- Acquisto fondo rustico da parte di società- Affitto a favore di altra società agricola- Art. 11 d.lgs. n. 228/2001

Questa Corte ha già avuto modo di affermare (Cass. n. 15905/2022) il seguente principio di diritto "In tema di agevolazioni di cui alla piccola proprietà contadina, l'esclusione della decadenza dai benefici, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 228 del 2001, opera anche nelle ipotesi in cui l'affitto o la vendita vengano effettuate a favore di una società, sia essa di persone che di capitale, il cui oggetto sociale sia riconducibile all'art. 2135 c.c., e che

abbia una compagine societaria composta esclusivamente da soci legati da rapporto coniugale, di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo, con l'originario beneficiario dell'agevolazione".

Nel caso di specie la soluzione adottata in sentenza dalla corte di gravame deriva dall'accertamento fattuale compiuto dalla corte medesima, e qui non sindacabile, con la quale è stato ritenuto che vi fosse perfetta sovrappponibilità tra le due compagini sociali. Ciò consentirebbe peraltro di ritenere - a maggior ragione - integrato il requisito sopra indicato: in sostanza i subentranti sono legati dai predetti vincoli perché sono gli stessi soci. Trattandosi di motivo che richiede, in sostanza, un diverso accertamento in fatto, deve concludersi per l'inammissibilità della doglianaza, perché il rilievo della sovrappponibilità soci solo dopo la registrazione del contratto è circostanza di natura fattuale, la cui verifica è preclusa a questa Corte.

* Cassazione, ordinanza 18 luglio 2025, n. 20051, sez. V

Imposta di registro- Art. 46 l. n. 374/1991- Cause di valore non eccedente la somma di euro 1.033,00

Questa Corte ha affermato il principio secondo cui "il fatto che l'art. 46 della legge n. 374/1991 risulti inserito nel corpo normativo recante l'istituzione del giudice di pace non costituisce elemento decisivo per ancorare l'operatività della norma suddetta solo agli atti emessi dal giudice di pace, posto che l'unica condizione oggettiva richiesta è che si tratti di "cause... il cui valore non ecceda la somma di Euro 1.033,00". Si è sottolineato che la *ratio* della disciplina è quella di esonerare tali cause dal carico fiscale perché di minimo valore e, quindi, di alleviare l'utente dal costo del servizio di giustizia per le controversie di valore più modesto: l'imposta di registro, infatti, è proporzionale al valore, mentre ai fini impositivi risulta indifferente l'organo giudiziario che ha emanato il provvedimento (Cass. n. 4725/2021, Cass. nn. 58857 e 5858 del 2021). Rispetto a tale finalità risulta coerente solo la previsione di una esenzione generalizzata, in deroga al disposto dell'art. 37 del D.P.R. n. 131 del 1986, che escluda dal pagamento dell'imposta di registro tutti i provvedimenti adottati nelle cause di valore non superiore ad Euro 1.033,00, indipendentemente dal grado di giudizio, dall'ufficio giudiziario adito e dal tipo di processo (di cognizione, esecutivo o cautelare) instaurato" (Cass., Sez. VI, 2 ottobre 2020, n. 21050). Parimenti, si è affermato che "la ratio della disposizione non è poi di agevolare l'accesso alla tutela giurisdizionale avanti al giudice di pace", bensì quella di esonerare tali cause dal carico fiscale perché di minimo valore, ovvero di alleviare l'utente dal costo del servizio di giustizia per le controversie di valore più modesto. Rispetto a tale finalità risulta coerente solo la previsione di una esenzione generalizzata, in deroga al disposto dell'art. 37 del D.P.R. n. 131 del 1986, che escluda dal pagamento della tassa di registro tutte le sentenze adottate nelle procedure giudiziarie di valore inferiore ad euro 1.033,00, indipendentemente dal grado di giudizio e dall'ufficio giudiziario adito (Cass., Sez. V, 4 dicembre 2018, n. 31278). L'enunciazione di tale principio non è stata, pertanto, limitata ai soli provvedimenti emessi da giudici diversi dal Giudice di Pace in sede di impugnazione di provvedimenti emessi dal Giudice di Pace, ma è stata estesa a tutte le controversie, in considerazione del solo valore della causa, indipendentemente dal grado di giudizio e dall'ufficio giudiziario adito (v. Cass. del 22 febbraio 2021, n. 4725 e del 3 marzo 2021, nn. 5857 e 5858).

* Corte costituzionale, sentenza 18 luglio 2025, n. 112

Ici- Art. 8, comma 2, d.lgs. n. 504/1992 - Illegittimità costituzionale- Nozione di "abitazione principale"

Deve dichiararsi l'illegittimità costituzionale dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della L. 23 ottobre 1992, n. 421), come modificato dall'art. 1, comma 173, lettera b), della L. 27 dicembre 2006, n. 296, recante "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, (L. finanziaria 2007)", nella parte in cui stabilisce che "[p]er abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente", anziché "[p]er abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà usufrutto o altro diritto reale, dimora abitualmente".

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 24 giugno 2025, C-351/23, Grande Sez.**

TUTELA DEI CONSUMATORI – Esecuzione forzata - Clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori - Direttiva 93/13/CEE - Articolo 6, paragrafo 1 - Articolo 7, paragrafo 1 - Contratto di credito assistito da una garanzia concessa su un bene immobile che costituisce l'abitazione familiare del consumatore - Vendita all'asta stragiudiziale del bene immobile - Normativa nazionale che consente tale vendita all'asta senza previa verifica di un giudice - Normativa nazionale che tra i motivi di nullità della vendita non comprende l'esistenza di clausole abusive del contratto - Articoli 7 e 47 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea.

Il procedimento principale riguarda una controversia slovacca tra una società aggiudicataria di un bene immobile, che costituisce l'abitazione familiare di un consumatore, venduto all'asta nel contesto di un'esecuzione forzata stragiudiziale in attuazione di una garanzia ipotecaria concessa sul bene. La società ricorrente chiede lo sfratto del consumatore ex proprietario il quale contesta, a sua volta, tramite una domanda riconvenzionale, la legittimità del trasferimento della proprietà del bene alla società in questione. Tale trasferimento di proprietà, infatti, sarebbe stato effettuato nonostante fosse al tempo ancora pendente un procedimento giurisdizionale volto a sospendere l'esecuzione della garanzia ipotecaria in ragione dell'esistenza di clausole abusive nel contratto di origine, procedimento di cui la società aggiudicataria era stata debitamente informata dal consumatore.

La Corte ha stabilito che il disposto degli artt. 6, paragrafo 1 e 7, paragrafo 1, della Direttiva 93/13/CEE, in combinata lettura con gli artt. 7 e 47 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, è applicabile, in un tale contesto, a condizione che alla data della vendita vi fossero già indizi concordanti quanto al carattere potenzialmente abusivo delle clausole ma anche a condizione che il proprietario si fosse già avvalso dei rimedi giuridici a cui un consumatore medio poteva ragionevolmente ricorrere per ottenere un controllo giurisdizionale delle clausole in questione. La Corte specifica inoltre che si pone in contrasto con la Direttiva 93/13/CEE e la Carta una normativa nazionale che preveda la possibilità che una procedura di esecuzione forzata stragiudiziale, come quella del caso di specie, prosegua nonostante sia pendente dinanzi ad un giudice una richiesta volta ad ottenere dei provvedimenti provvisori diretti a sospendere tale esecuzione e nonostante la presenza di indizi concordanti quanto all'eventuale presenza di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto originario. Infine, si pone in contrasto con la normativa UE sopra richiamata, una normativa nazionale che non preveda, tra i motivi di nullità dell'esecuzione, la presenza di clausole abusive nel contratto originario di costituzione dell'ipoteca escludendo, di conseguenza, la possibilità per il consumatore di ottenere una tutela giudiziaria in tal senso.