

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

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 32/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N **160** DEL **12 SETTEMBRE 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

CONDOMINIO

***Cassazione, sentenza, 30 agosto 2025, n. 24235, sez. II civile**

Divieto di sopraelevazione

In tema di proprietà, è vietata la sopraelevazione che espone l'edificio condominiale a rischio sismico. Il divieto di cui all'art. 1127, comma 2, c.c., riguarda infatti non solo il caso in cui il peso dei piani aggiunti non sia sopportabile dalle strutture dell'edificio, ma anche quello in cui le strutture stesse non consentano, una volta elevata la nuova fabbrica, di fronteggiare l'urto di forze in movimento come le sollecitazioni di origine sismica.

Cassazione, ordinanza, 21 giugno 2025, n. 16622, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - PRESUNZIONE DI COMUNIONE - IN GENERE Acquisto dello ius ad aedificandum sul solaio o lastrico solare - Proprietà della colonna d'aria priva di tramezzature posta in corrispondenza del vano ascensore - Titolo negoziale - Necessità - Mancanza - Conseguenze - Presunzione di proprietà condominiale - Sussistenza.

L'acquirente del solaio o lastrico solare allo stato grezzo con diritto di edificarvi il proprio appartamento, salvo che dal titolo risulti diversamente in modo non equivoco, non diviene proprietario della porzione di colonna d'aria priva di tramezzature posta in corrispondenza del vano ascensore e pertanto da lui non usufruibile, che andrà a far parte della proprietà condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

CONIUGI

***Cassazione, ordinanza, 2 settembre 2025, n. 24409, sez. III civile**

Trascrizione matrimonio concordatario – consenso coniugi

La trascrizione tardiva del matrimonio celebrato con rito concordatario, ai sensi dell'art. 8, legge n. 121 del 1985, richiede il consenso di entrambi i nubendi. Il rifiuto del consenso da parte di uno dei coniugi non integra una condotta illecita ai sensi dell'art. 2043 c.c., né può essere assimilato alla violazione della promessa di matrimonio ex art. 81 c.c., rientrando nel diritto di autodeterminarsi del coniuge riguardo agli effetti civili del matrimonio religioso.

***Cassazione, ordinanza, 26 agosto 2025, n. 23920, sez. I civile**

Separazione

Una precedente pronuncia di separazione non priva di interesse giuridico l'accertamento della intervenuta riconciliazione e una nuova pronuncia di separazione dei coniugi.

Deve darsi rilievo all'interesse ad una pronuncia che accerti l'intervenuta riconciliazione, dopo una precedente separazione consensuale omologata, pronunciando, poi, una successiva separazione giudiziale, poiché elimina ogni dubbio in ordine alla vicenda e alle condizioni personali dei coniugi, che ha rilevanti conseguenze giuridiche.

CONTRATTI E OBLIGAZIONI

***Cassazione, sentenza, 3 settembre 2025, n. 24465, sez. II civile**

Permuta – circostanze sopravvenute

Non sussiste nullità del contratto di permuta per impossibilità dell'oggetto quando la prestazione dedotta, pur diventando più complessa e onerosa per circostanze sopravvenute, non è assolutamente e originariamente irrealizzabile. L'invalidità non può essere invocata se il problema attiene alla fase esecutiva del rapporto e deriva da una difficoltà prevedibile e gestibile mediante l'esecuzione tempestiva di obblighi contrattuali.

***Cassazione, ordinanza, 3 settembre 2025, n. 24437, sez. II civile**

Conformità catastale – prova in corso di causa

La conformità catastale di un immobile promesso in vendita si può provare in corso di causa ai fini dell'esecuzione in forma specifica del contratto. L'attestazione circa la conformità del bene e la planimetria possono infatti essere depositati anche nel giudizio di rinvio.

***Cassazione, ordinanza, 3 settembre 2025, n. 24434, sez. II civile**

Compravendita – riduzione prezzo – vincoli pubblicistici

In tema di compravendita di terreni, la disposizione dell'art. 1489 c.c., che consente al compratore di domandare la riduzione del prezzo in caso di oneri non dichiarati nel contratto, si applica anche ai vincoli pubblicistici riguardanti l'edificabilità. Tuttavia se nel certificato di destinazione urbanistica è presente un errore materiale imputabile al Comune e non al venditore, e tale errore è percepibile dall'acquirente tramite altri elementi del contratto, la domanda di riduzione del prezzo non può essere accolta.

*** Cassazione, sentenza, 20 agosto 2025, n. 23592, sez. II civile**

Contratto preliminare - liberazione del bene da vincoli

In un contratto preliminare di compravendita immobiliare, qualora il promittente venditore non si attivi tempestivamente per ottenere il rilascio dei documenti necessari alla definizione della pratica di sanatoria edilizia e alla liberazione del bene da vincoli quali gli usi civici, il recesso del promissario acquirente può essere considerato legittimo.

Cassazione, ordinanza, 25 giugno 2025, n. 17028, sez. II civile

APPALTO (CONTRATTO DI) - RESPONSABILITÀ - DELL'APPALTATORE Appalto (Contratto di) - Vizi e difetti dell'immobile edificato dal venditore-costruttore - Responsabilità dell'appaltatore ex art. 1669 c.c. - Configurabilità - Gradimento del progetto - Accettazione ex ante dei vizi - Esclusione.

Costituiscono vizi e difetti dell'immobile compravenduto, edificato dal venditore-costruttore, così come difetto di costruzione rilevante ex art.1669 c.c. (che deve incidere sulla funzionalità e sul normale godimento dell'immobile) non solo quelli ascrivibili all'esecuzione non a regola d'arte dei lavori di edificazione, ma anche quelli dovuti all'imperfetta o erronea progettazione delle opere; la mera conoscenza del progetto da parte dell'acquirente non può essere equiparata alla conoscenza anche dei vizi e difetti che deriveranno all'immobile dalla sua messa in opera, pur se il progetto presenti aspetti innovativi, in quanto deve essere comunque garantita la funzionalità del bene e la sua idoneità all'uso normale al quale è destinato.

NOTAIO

***Corte d'Appello Cagliari, sentenza, 6 giugno 2025, n. 213**

Omissione di visure ipotecarie - Responsabilità

Il notaio, responsabile ex *contractu* per omissione di visure ipotecarie prima della stipula di un contratto di compravendita, non può essere condannato a un risarcimento superiore a quello imposto dalla causalità giuridica inerente al pregiudizio patito a cagione del proprio comportamento negligente. Si configura un limite al *quantum* risarcitorio dovuto dal professionista, avendo riguardo a una serie causale indipendente rispetto all'attività del notaio.

PROPRIETÀ

***Cassazione, sentenza, 11 agosto 2025, n. 23093, Sezioni Unite civili**

Rinuncia

La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa accordata dall'articolo 832 c.c., realizzatrice dell'interesse patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, producendosi ex *lege* l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'articolo 827 c.c., quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene. Ne discende che la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare «trova causa», e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa, e non nell'adesione di un altro contraente.

Allorché la rinuncia alla proprietà immobiliare, atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario funzionalmente diretto alla perdita del diritto, appaia, non di meno, animata da un «fine egoistico», non può comprendersi tra i possibili margini di intervento del giudice un rilievo di nullità virtuale per contrasto con il precezzo dell'articolo 42, secondo comma, della Costituzione, o di nullità per illecitità della causa o del

motivo: ciò sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia perché non può ricavarsi dall'articolo 42, secondo comma, della Costituzione, un dovere di essere e di restare proprietario per «motivi di interesse generale». Inoltre, esprimendo la rinuncia abdicativa alla proprietà di un immobile essenzialmente l'interesse negativo del proprietario a disfarsi delle titolarità del bene, non è configurabile un abuso di tale atto di esercizio della facoltà dominicale di disposizione diretta a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato.

SOCIETÀ

*Cassazione, ordinanza, 28 agosto 2025, n. 24135, sez. V civile

Società di capitali - Estinzione per cancellazione dal registro delle imprese - Successione dei soci Nel caso di estinzione della società di capitali per cancellazione dal registro delle imprese, con conseguente successione dei soci partecipanti alla compagine societaria, tale successione comporta, quanto alle obbligazioni tributarie già sorte in capo alla società poi estinta, il subentro dei soli soci che tali risultino al momento della cancellazione della società.

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 21 luglio 2025, n. 20382, sez. V

Imposta catastale, di bollo e di registro - Diritto al rimborso - Termine ex art. 77 del d.P.R. n. 131 del 1986 - Decorrenza - Sentenza modificativa della rendita catastale intervenuta prima dell'atto oggetto di imposta di registro non annotata al catasto al momento del rogito - Successiva annotazione - Rilevanza.

In tema di rimborso dell'imposta catastale, di bollo e di registro, nel caso di sentenza modificativa della rendita catastale intervenuta prima dell'atto oggetto di imposta, ma non annotata al catasto alla data del rogito, assume rilievo, ai fini della decorrenza del termine di cui all'art. 77, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986, la data di annotazione della variazione conseguente al passaggio in giudicato della sentenza, la quale costituisce il momento in cui può dirsi sorto il diritto alla restituzione della maggiore imposta versata.

Cassazione, ordinanza 24 luglio 2025, n. 21020, sez. V

Imposta di registro - Applicabilità art. 8, comma 1, lett. e), della tariffa - parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, in caso di dichiarazione di nullità o annullamento di un contratto o atto unilaterale tra vivi o mortis causa - Ratio - Fattispecie in tema di nullità o annullamento di un testamento.

In materia di imposta di registro, l'art. 8, comma 1, lett. e), della tariffa - parte prima allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 - è applicabile in caso di dichiarazione di nullità o pronuncia di annullamento sia di un contratto, sia di un atto unilaterale (*inter vivos* o *mortis causa*), essendo comune la funzione accessoria delle statuzioni restitutorie o risarcitorie di ripristinare *ex tunc* lo *status quo ante* e di ristabilire la consistenza originaria del patrimonio vulnerato dagli effetti derivati dal contratto o dall'atto unilaterale nullo o annullabile. (Fattispecie relativa alla dichiarazione di nullità o alla pronuncia di annullamento di un testamento, in relazione alle statuzioni restitutorie o risarcitorie rese nel medesimo giudizio civile per ricostituire l'integrità dell'asse relitto a beneficio degli eredi legittimi, dopo la caducazione del testamento invalido).

* Cassazione, ordinanza 28 luglio 2025, n. 21713, sez. V

Rideterminazione dei valori di acquisto di terreni edificabili- Prima rivalutazione effettuata dal de cuius -

Seconda rivalutazione effettuata dagli eredi- Diniego rimborso

Questa Corte ha avuto, recentemente e condivisibilmente, occasione di statuire, indicando un principio estensibile, che nell'ipotesi di imposta sostitutiva ai sensi dell'art. 5 della legge n. 448 del 2001, gli eredi del contribuente che ha effettuato la rivalutazione non hanno diritto al rimborso, allorquando abbiano proceduto ad una seconda rivalutazione e al versamento dell'imposta, posto che non sono divenuti titolari del diritto al rimborso di quanto versato con la prima rivalutazione da parte del *de cuius*, che sorge eventualmente solo a seguito di una seconda rivalutazione operata dallo stesso contribuente che si trovi ancora nel possesso del bene; conseguentemente, con la seconda rivalutazione sorge una nuova obbligazione tributaria, che determina un nuovo presupposto impositivo (Cass. sez. V, 9.11.2023, n. 31263; Cass. sez. V, 30.10.2023, n. 30157); e già in precedenza si era chiarito che in tema di imposta sostitutiva per rivalutazione titoli, il diritto al rimborso delle imposte versate in occasione di una prima rivalutazione di partecipazioni azionarie non spetta al cessionario che abbia proceduto ad una seconda rivalutazione e al versamento dell'imposta, ragguagliata al nuovo valore delle azioni, dal momento che, ai sensi dell'art. 7, comma 2, lett. ee) ed ff), del D.L. n. 70 del 2011, conv. in L. n. 106 del 2011, solo il soggetto che abbia già versato l'imposta relativa alla prima rivalutazione può chiederne il rimborso, ove non si sia avvalso della possibilità di detrarla dal tributo dovuto per una nuova rivalutazione che egli stesso abbia effettuato dei titoli che siano rimasti sempre in suo possesso (Cass. sez. V, 4.4.2019, n. 9431).

*** Cassazione, ordinanza 2 settembre 2025, n. 24377, 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 presso la Cassa Depositi e Prestiti - Determinazione base imponibile

Con riferimento alla natura della decisione 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, il Collegio intende ribadire il principio di legittimità secondo il quale si tratta di sentenza di accertamento di diritti a contenuto patrimoniale e non di condanna 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).

In tema di imposta di registro, su una sentenza resa all'esito di un giudizio di opposizione alla stima dell'indennità di espropriazione o di occupazione temporanea, ai fini della determinazione della base imponibile, occorre avere riguardo all'importo complessivamente accertato nell'atto e dallo stesso risultante, trattandosi di provvedimento di accertamento di diritti a contenuto patrimoniale, restando irrilevanti gli importi eventualmente già corrisposti a titolo di indennità provvisoria; l'oggetto del giudizio di opposizione è, in tal caso, la congruità e conformità ai criteri di legge dell'indennità complessivamente dovuta. Ove, viceversa, il provvedimento giudiziale abbia una natura di sentenza condanna, poiché emesso a seguito della proposizione di domande finalizzate a conseguire il pagamento dell'indennità definitivamente accertata e non contestata, la base imponibile deve essere determinata al netto di quanto già versato a titolo di indennità provvisoria.

*** Cassazione, sentenza 3 settembre 2025, n. 24475, sez. V**

Imposta di registro- Disconoscimento di agevolazioni "prima casa" - Natura complementare - Esclusa responsabilità del notaio

Occorre richiamare il condiviso indirizzo secondo cui in tema di imposta di registro, nel caso di liquidazione della stessa da parte dell'ufficio a seguito del disconoscimento di un'agevolazione applicata al momento della registrazione dell'atto, deve escludersi la responsabilità tributaria del notaio rogante, atteso che l'art. 57 del

D.P.R. n. 131 del 1986 limita quest'ultima al pagamento della sola imposta principale, mentre, nell'ipotesi suddetta, l'imposta va qualificata come complementare. (Cass. Sez. 5, 17/05/2017, n. 12257). Invero ogniqualvolta la pretesa impositiva non trovi riscontro cartolare ed *ictu oculi*, ma richieda l'accesso ad elementi extratestuali o anche l'esperimento di particolari accertamenti fattuali o valutazioni giuridico-interpretative, l'amministrazione finanziaria non potrà procedere alla notificazione al notaio, nei 60 giorni, dell'avviso di liquidazione integrativo, dovendo invece emettere, secondo le regole generali, avviso di accertamento - per un'imposta che, a quel punto, avrà necessariamente natura complementare - nei confronti delle parti contraenti.

Nel caso in esame, l'atto impositivo è scaturito da una attività (ulteriore) di verifica dell'ufficio il quale ha disconosciuto l'agevolazione prima casa prevista dal comma 4bis nota II bis della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 1313/1986 in quanto l'acquirente risultava proprietario di altro immobile ubicato nel medesimo comune; ciò posto, erronea deve ritenersi la decisione qui impugnata, la quale ha ritenuto configurabile la responsabilità tributaria del notaio in relazione ad un'imposta non avente natura principale, bensì complementare.

* Cassazione, sentenza 3 settembre 2025, n. 24477, sez. V

Agevolazioni "prima casa" - Prepossidenza immobile in comunione ordinaria col coniuge nel medesimo Comune - Preclusione

In materia di agevolazione prima casa la circostanza che l'acquirente sia già comproprietario pro-quota con il coniuge in comunione ordinaria di altra abitazione idonea nello stesso Comune preclude il riconoscimento dell'agevolazione di cui al comma 1 della nota II-bis) dell'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. n.131/1986, lett. b) dovendosi escludere che tale preclusione scaturisca solo dalla comunione legale tra i coniugi.

* Cassazione, sentenza 3 settembre 2025, n. 24478, sez. V

Agevolazioni "prima casa" - Prepossidenza immobile agevolato- Irrilevanza della "inidoneità" dell'immobile- Preclusione

Questa Corte ha avuto modo di chiarire, che "...non si può ritenere d'ostacolo all'applicazione delle agevolazioni "prima casa" la circostanza che l'acquirente dell'immobile sia al contempo proprietario d'altro immobile (acquistato senza agevolazioni nel medesimo comune) che, "per qualsiasi ragione" sia inidoneo, per le ridotte dimensioni, ad essere destinato a sua abitazione" (Cass. civ. Sez. 5, sentenza 17 maggio 2006, n. 11564).' Da ciò consegue che il previo riconoscimento del beneficio prima casa in occasione di un precedente acquisto di un immobile costituisce impedimento insuperabile al riconoscimento dell'ulteriore beneficio al momento di un acquisto di altro immobile (Cass. n. 24657 del 2018). Occorre richiamare i principi fissati da Cass. n.2565/2018, la quale ha chiarito ulteriormente che "...Secondo la lett. b della Nota 2 all. alla Tariffa 1 del D.P.R. citato, la prepossidenza dell'abitazione, acquistata senza agevolazioni, ubicata nel comune in cui si vuole acquistare con le agevolazioni la prima casa, rileva solo se il primo alloggio presenta il requisito dell'idoneità abitativa in senso soggettivo (o oggettivo); mentre, nell'ipotesi di cui alla lett. c), la titolarità anche della nuda proprietà di altra abitazione, acquistata con le agevolazioni, esclude la rilevanza della inidoneità della stessa, testimoniata dal riferimento della lett. c) alla nuda proprietà. In altri termini, la lettera b) impedisce il beneficio delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa, se si è già proprietari di altro immobile (acquistato senza agevolazioni) nel territorio del medesimo comune; mentre la lett. c), secondo la normativa applicabile *ratione temporis*, impedisce di usufruire delle agevolazioni cd. prima casa a chi ha già acquistato, con le agevolazioni, diritti di proprietà o altri diritti reali su immobili siti nell'intero territorio nazionale...".

Sulla base di tali principi, che vanno qui integralmente condivisi, la sentenza impugnata è corretta, avendo i giudici di merito correttamente escluso il beneficio fiscale in ragione del pregresso acquisto, nel medesimo comune, di altro cespite per il quale parte contribuente aveva già fruito dell'agevolazione prima casa,

ritenendo, conseguentemente, superfluo l'accertamento della inidoneità soggettiva del primo alloggio a soddisfare le nuove esigenze familiari. (Cfr. Cass. civ. n. 20300/18 e n. 39877/21).

* Cassazione, ordinanza 5 settembre 2025, n. 24610, sez. V

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

Come ha condivisibilmente affermato, anche recentemente, questa Corte, in tema di imposte sui redditi, la norma di interpretazione autentica di cui all'art. 5, comma 3, del D.Lgs. n. 147 del 2015, avente efficacia retroattiva, esclude che l'Amministrazione finanziaria possa determinare, in via induttiva, la plusvalenza realizzata dalla cessione di immobili e di aziende solo sulla base del valore dichiarato, accertato o definito ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria o catastale, dovendo l'Ufficio individuare ulteriori indizi, gravi, precisi e concordanti, che supportino l'accertamento del maggior corrispettivo rispetto a quanto dichiarato dal contribuente, su cui grava la prova contraria (Cass. n. 12131 del 2019; n. 31372 del 2024); poiché la norma ha efficacia retroattiva, il valore dato al cespote ai fini dell'imposta di registro non può essere automaticamente trasposto in sede di accertamento della plusvalenza per la tassazione IRPEF, non potendosi ricondurre a quel solo dato il fondamento dell'accertamento e dovendo l'Ufficio provvedere ad individuare ulteriori indizi, dotati di precisione, gravità e concordanza, che supportino adeguatamente il diverso valore della cessione rispetto a quanto dichiarato dal contribuente al quale spetterà, solo a quel punto, fornire la prova contraria per contraddirle le risultanze probatorie offerte dall'Ufficio.

Plusvalenze – Rideterminazione valore terreni- Indicazione in atto di corrispettivo inferiore rispetto al valore rideterminato- Conseguenze

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 cespote in precedenza rideterminato dal contribuente sulla base della perizia giurata a norma dell'art. 7 della L. n. 448 del 2001 non determina la decaduta del contribuente dal beneficio correlato al pregresso versamento dell'imposta sostitutiva, né la possibilità per l'Amministrazione finanziaria di accettare la plusvalenza secondo il valore storico del bene (Cass. Sez. U. n. 2321 del 2020).

III. Diritto europeo e internazionale

*Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 27 febbraio 2025, causa C-674/23, sez. III

IMMOBILIARE – Prestatore di servizi di intermediazione immobiliare – Normativa nazionale che prevede un limite massimo per la provvigione applicata per i servizi di intermediazione relativi alla vendita o alla locazione di un bene immobile da parte di una persona fisica - Servizi nel mercato interno - Direttiva 2006/123/CE - Articolo 15, paragrafi 2 e 3 - Proporzionalità - Articoli 16 e 38 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea - Libertà di impresa - tutela dei consumatori

Il procedimento pregiudiziale oggetto di pronuncia della Corte di Giustizia è stato avviato su domanda della Corte Costituzionale slovena nell'ambito di due procedimenti che vedono coinvolte due agenzie immobiliari. La Curia ha chiarito che il diritto dell'Unione non impedisce la possibilità che una normativa nazionale preveda, in caso di acquisto o locazione da parte di una persona fisica di un edificio residenziale unifamiliare, di un appartamento o di un'unità abitativa, l'imposizione di un tetto massimo alla provvigione applicata per i servizi di intermediazione immobiliare, in misura pari: al 4% del prezzo contrattuale previsto in caso di compravendita di un bene immobile il cui valore contrattuale sia pari o superiore a 10.000 euro e, in caso di locazione, al 4% dell'importo risultante dalla moltiplicazione del canone di locazione mensile per il numero di mesi per i quali il bene immobile viene locato purché tale provvigione non superi, in ogni caso, l'importo di una mensilità. La Corte precisa che tale possibilità è ammessa purché, comunque, tale previsione normativa non sia discriminatoria, sia giustificata da un motivo di interesse generale, sia proporzionata al raggiungimento degli

obiettivi da essa perseguiti e, infine, che non esistano altre misure meno restrittive che permettano di ottenere il medesimo risultato.