

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 33/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 165 DEL 19 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, ordinanza, 15 settembre 2025, n. 25192, sez. II civile**

Proprietà esclusive

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'articolo 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 11 settembre 2025, n. 25057, sez. II civile**

Preliminare - Deposito somme in tribunale

In tema di vendita immobiliare, il ritiro senza riserve della somma depositata in tribunale dal promissario acquirente ha effetto liberatorio. Il comportamento infatti estingue l'obbligazione e non è più possibile valutare la congruità della prestazione accettata.

***Cassazione, sentenza, 9 settembre 2025, n. 24860, sez. II civile**

Contratto preliminare - condizione

In una controversia riguardante un contratto preliminare di compravendita, il mancato avveramento della condizione sospensiva, subordinante l'efficacia del vincolo contrattuale all'approvazione del Piano integrato di intervento, determina l'inefficacia del contratto ab origine, indipendentemente dall'avveramento o meno della pur apposta condizione risolutiva. Tale inefficacia può essere rilevata d'ufficio dal giudice in presenza di elementi già risultanti dagli atti di causa.

***Cassazione, ordinanza, 5 settembre 2025, n. 24594, sez. I civile**

Appalto – ATI

Le imprese costituenti un'ATI conservano ciascuna la propria autonomia e non danno vita a un'entità giuridica autonoma. Il vincolo di associazione tra le imprese è disciplinato da un contratto di mandato collettivo con rappresentanza esclusiva della mandataria per tutte le operazioni e gli atti dipendenti dall'appalto, senza derogare alla responsabilità solidale passiva di tutte le imprese facenti parte dell'ATI verso la stazione appaltante.

***Cassazione, ordinanza, 5 settembre 2025, n. 24584, sez. I civile**

Appalti – società private

Le società private che, per l'esecuzione di lavori, utilizzano finanziamenti pubblici possono essere soggette alla disciplina pubblicistica in materia di appalti, integrando i requisiti dell'organismo di diritto pubblico, in virtù della normativa vigente al momento dell'indizione della gara.

Cassazione, ordinanza, 9 agosto 2025, n. 22964, sez. I civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - EFFICACIA DELLA CESSIONE RIGUARDO AL DEBITORE CEDUTO Contratto di factoring - Garanzia pro solvendo - Sussistenza - Fondamento - Conseguenze - Fallimento del cedente - Ammissione al passivo con riserva del credito trasferito al cessionario.

Nel contratto di factoring, a differenza che nella ordinaria cessione del credito, la garanzia di solvenza del debitore ceduto costituisce elemento fisiologico del contratto, per la presenza della causa di finanziamento; con la conseguenza che ove dopo la cessione si verifichi il fallimento del cedente, il factor è in ogni caso tenuto a escutere il debitore ceduto ex art. 1267, comma 2, c.c., e che, in mancanza di prova dell'escussione, il credito del factor per la restituzione delle anticipazioni e per gli ulteriori corrispettivi contrattuali va trattato, nei confronti del fallimento del cedente, alla stregua di credito condizionale (ovvero subordinato all'avveramento della clausola negoziale «salvo buon fine»), a tenore degli artt. 55, comma 3, e 96, comma 2, n. 1) l. fall. e va, pertanto, ammesso con riserva di prova dell'escussione del debitore ceduto e del conseguente inadempimento di quest'ultimo.

Cassazione, ordinanza, 6 agosto 2025, n. 22719, sez. I civile

CREDITO - ISTITUTI O ENTI DI CREDITO - ALTRE AZIENDE DI CREDITO - IN GENERE Liquidazione coatta amministrativa delle banche venete ex d.l. n. 99 del 2017 - Cessione di azienda stipulata tra i commissari liquidatori e Intesa Sanpaolo - Crediti restitutori derivanti dalla nullità di contratti di mutuo per violazione dell'art. 2358 c.c. - Inclusione nella cessione.

In tema di liquidazione coatta amministrativa delle banche venete ex d.l. n. 99 del 2017 sono inclusi nella cessione di azienda stipulata tra i commissari liquidatori e Intesa Sanpaolo i crediti restitutori derivanti dalla nullità di contratti di mutuo per violazione dell'art. 2358 c.c.

Cassazione, sentenza, 29 luglio 2025, n. 21831, sez. III civile

MUTUO - MUTUATARIO - INTERESSI - IN GENERE Contratto di mutuo - Valutazione della natura usuraria - Oneri accessori all'erogazione - Ricomprensione tra i costi da conteggiare - Necessità - Prova della corresponsione - Rilevanza della quietanza - Esclusione - Fattispecie.

In caso di stipulazione di un contratto di mutuo, ai fini della determinazione del tasso di interesse applicato e della valutazione

della sua natura usuraria, si tiene conto anche delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese - escluse solo quelle per imposte e tasse - che siano collegate alla erogazione del credito e della cui effettiva corresponsione, indipendentemente dalle dichiarazioni di quietanza, sia comunque data idonea prova. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, ai fini della valutazione del superamento del cd. tasso soglia, aveva dato esclusiva rilevanza alla somma quietanzata nella sua integralità, senza considerare la incontestata decurtazione, applicata in sede di erogazione, in ragione di spese e oneri ulteriori).

Cassazione, sentenza, 22 luglio 2025, n. 20768, sez. III civile

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE - DURATA - RECESSO DEL CONDUTTORE Locazione ad uso diverso - Recesso per gravi motivi ex art. 27, comma 8, l. n. 392 del 1978 - Mancata consegna dell'ACE - Equivalenza tra ACE e AQE ex art. 11, comma 1-bis, d.lgs. n. 192 del 2005 - Esclusione - Combinato disposto artt. 6, comma 4, 15, comma 9, e 11, comma 1-bis - Interpretazione - Nullità testuale - Limiti.

In tema di locazione ad uso diverso, l'omessa consegna dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) non comporta la nullità del contratto ai sensi del combinato disposto degli artt. 6, comma 4, e 15, comma 9, del d.lgs. n. 192 del 2005, ove sia stato fornito il solo Attestato di Qualificazione Energetica (AQE), non potendosi ritenere operante una parificazione tra i due documenti ai fini del regime sanzionatorio, poiché, trattandosi di nullità testuale, essa non può essere desunta in via interpretativa dalla norma transitoria di cui all'art. 11, comma 1-bis, del medesimo decreto, che prevede la sostituzione "a tutti gli effetti" dell'ACE con l'AQE.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza, 4 agosto 2025, n. 22403, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDATARIE - IN GENERE Finanziamento dei soci - Postergazione ex artt. 2467 e 2497-quinquies c.c. - Applicabilità al finanziamento di una fondazione da parte di un ente pubblico - Esclusione - Fondamento.

La postergazione del credito per la restituzione dei finanziamenti dei soci, ai sensi dell'art. 2467 c.c., e dei finanziamenti effettuati da chi esercita attività di direzione e coordinamento, ai sensi dell'art. 2497-quinquies c.c., in quanto facente parte della disciplina tipica delle società di capitali, non si estende e quindi non si applica all'ipotesi di finanziamento di un ente pubblico in favore di una fondazione da esso costituita, quantunque l'atto costitutivo e lo statuto riservino all'ente pubblico un ruolo dominante nella designazione degli amministratori della fondazione.

PROVA CIVILE

Cassazione, ordinanza, 16 giugno 2025, n. 16182, sez. III civile

PROVA CIVILE - ATTO NOTORIO Dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio - Valore probatorio in giudizio - Esclusione.

La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ha attitudine certificativa e probatoria, fino a contraria risultanza, solo nei confronti della P.A. e in determinate attività o procedure amministrative, mentre non ha, salva diversa, specifica previsione di legge, nessun valore probatorio, neanche indiziario, nel giudizio civile caratterizzato dal principio dell'onere della prova, atteso che la parte non può derivare elementi di prova in suo favore, ai fini del soddisfacimento dell'onere di cui all'art. 2697 c.c., da proprie dichiarazioni. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, in tema di retratto agrario, aveva ritenuto non sufficiente, ai fini della prova della mancata vendita di fondi nel biennio precedente, la produzione della dichiarazione sostitutiva di atto notorio).

SERVITÙ

Cassazione, ordinanza, 15 settembre 2025, n. 25213, sez. II civile

Interclusione del fondo

In tema di proprietà, l'esistenza di un accesso possibile non esclude l'interclusione del fondo ai fini della costituzione della servitù coattiva di passaggio. Non basta infatti prospettare l'eventualità di un passaggio di fatto che attraversa proprietà di terzi senza assicurare un diritto di transito.

TRASCRIZIONE

Cassazione, sentenza, 22 luglio 2025, n. 20736, sez. I civile

TRASCRIZIONE - ATTI RELATIVI A BENI IMMOBILI - ATTI SOGGETTI ALLA TRASCRIZIONE - DOMANDE GIUDIZIALI In genere.

L'annotazione della sentenza richiede, per poter svolgere la sua tipica funzione pubblicitaria, che la redazione della relativa nota rispetti le norme che disciplinano la nota di trascrizione, pur con le specificità peculiari derivanti dalla natura accessoria della formalità in oggetto, con la conseguenza che non è richiesta ai fini costitutivi dell'atto la descrizione dei beni, se non allo scopo eventuale di restringere e limitare l'efficacia della vicenda demolitiva dell'atto trascritto solo ad alcuni beni rispetto a quelli precedentemente oggetto di trasferimento; ne consegue, pertanto, che, in quest'ultimo caso, la nota deve essere redatta con modalità tali da consentire di individuare, senza possibilità di equivoci ed incertezze, le persone, i beni e il rapporto giuridico cui si riferisce la sentenza annotata, il cui accertamento è riservato al giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità, se non nei circoscritti limiti della nuova formulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c.

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 2 giugno 2025, n. 14800, sez. V

Cessione di partecipazioni - Esenzione della plusvalenza ex art. 87, comma 1, TUIR - Requisiti - Esercizio da parte della società partecipata di impresa commerciale - Immobile strumentale in costruzione - Sufficienza - Ragioni - Condizioni.

Ai fini del beneficio dell'esenzione d'imposta delle plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni, di cui all'art. 87, comma 1, TUIR, il requisito dell'esercizio da parte della società partecipata di un'impresa commerciale non va escluso - in ragione della presunzione iuris et de iure di non sussistenza contenuta nella lett.d) - ove l'immobile strumentale all'esercizio dell'attiva imprenditoriale prevista nell'oggetto sociale (nella specie alberghiera) sia in corso di costruzione nel triennio anteriore alla cessione, in quanto si tratta di attività preparatoria volta a dotare l'impresa di un apparato organizzativo autonomo, a condizione che nell'immobile stesso sia successivamente iniziata l'attività imprenditoriale medesima.

*** Cassazione, ordinanza 9 settembre 2025, n. 24881, sez. V**

Iva- Riqualificazione operata dal giudice di un'operazione economica come permutativa- Natura di impugnazione-merito del giudizio tributario- Preclusioni per l'Amministrazione finanziaria

In tema di IVA, la permuta non deve essere considerata come un'unica operazione ma più operazioni tra loro indipendenti, autonome ai fini della tassazione e alle quali va applicata la relativa disciplina, ma la natura di impugnazione-merito del giudizio tributario impedisce che, per effetto della riqualificazione operata dal giudice di un'operazione economica come permutativa, l'Amministrazione finanziaria possa per la prima volta in Cassazione assoggettare ad IVA separatamente le due prestazioni dell'operazione permutativa e determinare al valore normale la corrispondente base imponibile IVA e IRES.