

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 36/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 180 DEL 10 OTTOBRE 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

***Cassazione, sentenza, 29 settembre 2025, n. 32166, sez. III penale**

Monete antiche

Esistono due categorie di cose di interesse numismatico che devono essere considerate beni culturali, il cui impossessamento è sanzionato penalmente dall'art. 176 del D.Lgs. n. 42 del 2004: a) le cose di interesse numismatico che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico che fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato perché in qualunque modo ritrovate nel sottosuolo o sui fondali marini (artt. 826 c.c., 10, comma 1, e 91, comma 1, del D.Lgs. n. 42 del 2004); b) le cose di interesse numismatico che abbiano carattere di rarità o di pregio (art. 10, comma 4, lett. b, del D.Lgs. n. 42 del 2004).

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 1 ottobre 2025, n. 26471, Sez. Unite civili**

Trust

L'opponibilità nei confronti dei terzi creditori del trust previsto dall'art. 2 della Convenzione dell'Aja del 1° luglio 1985, resa esecutiva in Italia con legge n. 364 del 1989, non è regolata dalla legge del disponente ma dalla legge nazionale, in quanto non si può derogare alle norme poste a protezione dei creditori in caso di insolvibilità mediante una manifestazione della volontà come previsto dall'art. 15, lett. E) della medesima convenzione. Tra le norme a tutela dei creditori, e dunque inderogabili, rientra certamente l'azione revocatoria di cui all'art. 2901 c.c.

***Cassazione, sentenza, 25 settembre 2025, n. 31895, sez. II penale**

Truffa contrattuale

In materia di truffa contrattuale, gli artifici e raggiri possono consistere anche nel semplice silenzio maliziosamente serbato su circostanze fondamentali ai fini della conclusione del contratto, purché sussista un nesso eziologico tra la spendita della qualifica soggettiva di cui l'autore risulta privo e l'attività materiale che ne consegue, dovendo quest'ultima costituire il precipitato logico e causale della condotta foriera di ingiusto profitto e dell'altrui danno.

Cassazione, ordinanza, 28 luglio 2025, n. 21663, Sez. Unite civili

GIURISDIZIONE CIVILE - STRANIERO (GIURISDIZIONE SULLO) - IN GENERE Clausola di proroga della giurisdizione - Nullità per mancanza di chiarezza e precisione - Configurabilità - Condizioni - Fattispecie.

La nullità di una clausola contrattuale di proroga della giurisdizione sussiste solo nel caso in cui la mancanza di chiarezza e precisione renda oggettivamente problematica la sicura individuazione del giudice cui le parti hanno inteso affidare la risoluzione delle loro controversie e non, invece, quando la relativa formulazione richieda un'attività interpretativa rispetto alla quale si sia profilato un dissenso tra le parti, poiché in tal caso il giudice adito dovrà limitarsi ad indicare quale sia l'interpretazione corretta alla luce delle norme a tal fine applicabili, senza porre nel nulla la clausola. (Nella specie, con riferimento a una clausola di proroga che stabiliva l'applicazione della legge italiana ai rapporti giuridici tra le parti e, al contempo, indicava un foro esclusivo - quello del domicilio della parte convenuta - non coincidente con quello previsto come inderogabile dall'art. 413 c.p.c. per i rapporti di agenzia, la S.C. ha escluso la denunciata nullità, sul presupposto che trattavasi di mera divergente interpretazione della clausola in relazione ad un contrasto interno alla disposizione convenzionale).

Cassazione, ordinanza, 24 luglio 2025, n. 21154, sez. II civile

VENDITA - SINGOLE SPECIE DI VENDITA - SU CAMPIONE - CAMPIONE E TIPO DI CAMPIONE Vendita "su campione" - Individuazione - Chiara volontà delle parti - Necessità - Mancanza - Conseguenze - Vendita "su tipo di campione" - Sussistenza.

Per identificare un contratto di vendita "su campione", ex art. 1522 c.c., è necessaria una volontà delle parti espressa, nel senso di assumere il campione come esclusivo paragone per la qualità della merce, o così ricostruibile oltre ogni ragionevole dubbio; in caso contrario, la vendita deve intendersi, ai sensi del comma 2, "su tipo di campione", dovendosi ritenere che le parti, come avviene normalmente, abbiano assunto il campione per indicare in modo approssimativo la qualità della merce venduta.

Cassazione, ordinanza, 15 luglio 2025, n. 19444, sez. III civile

COSA GIUDICATA CIVILE - LIMITI DEL GIUDICATO - SOGGETTIVI (LIMITI RISPETTO A TERZI) Obbligazioni solidali - Sentenza di condanna - Mancata impugnazione di uno dei coobbligati - Effetti - Passaggio in giudicato - Inopponibilità della sentenza favorevole agli altri - Fondamento.

In tema di obbligazioni solidali, la mancata impugnazione della sentenza di primo grado da parte di uno dei debitori solidali soccombenti, ove si tratti di giudizio avente ad oggetto un rapporto obbligatorio scindibile, determina il passaggio in giudicato della decisione nei suoi confronti, ancorché altri condebitori abbiano proposto impugnazione, non trovando applicazione, in tal caso, la regola dell'art. 1306, comma 2, c.c., che consente di opporre al creditore la sentenza favorevole pronunciata tra questi e altro condebitore, la quale opera solo se il condebitore che intende avvalersene non abbia partecipato al relativo giudizio.

CONDOMINIO

Cassazione, ordinanza, 18 giugno 2025, n. 16394, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - SOPRAELEVAZIONE - DIRITTO (DI) Condominio negli edifici - Diritto di sopraelevazione - Distinzione dal diritto di comunione sul lastriko - Obbligo di

ricostruzione del lastrico.

In materia di condominio, il diritto di sopraelevazione, previsto dall'art. 1127 c.c. in favore del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o del proprietario esclusivo del lastrico solare, è concettualmente distinto da quello di comunione sul lastrico solare e sull'area sovrastante l'edificio, regolato ex art. 1102 c.c., essendo, peraltro, il titolare del primo tenuto altresì a ricostruire il lastrico di copertura che tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare, in maniera che essi possano accedervi per le necessità derivanti dalla sua specifica funzione.

Cassazione, sentenza, 9 giugno 2025, n. 15341, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - CONTRATTUALE Regolamento contrattuale - Divieto di adibire uno o più immobili ad un certo uso - Natura del vincolo - Servitù reciproche - Sussistenza - Condizioni per l'opponibilità ai terzi aenti causa a seconda dell'epoca cui la limitazione risale - Fattispecie.

L'opponibilità ai terzi acquirenti delle clausole dei regolamenti condominiali che, vietando di adibire ad un certo uso uno o più immobili di proprietà esclusiva, costituiscono servitù reciproche, è subordinata alla trascrizione del peso, secondo le norme vigenti all'epoca a cui è compiuta, e quindi: mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto, delle specifiche clausole limitative, ai sensi dell'art. 17, comma 3, della legge n. 52 del 1985; prima dell'entrata in vigore di tale legge, mediante l'indicazione delle stesse nell'unica nota di trascrizione presentata per la vendita, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo sufficiente allo scopo il generico rinvio al regolamento stesso; nella vigenza del disposto dell'art. 1940 del codice civile del 1865, purché dal contenuto della nota di trascrizione siano individuabili la natura della servitù reciproca stipulata contestualmente alla vendita ed i fondi cui inerisce. (In applicazione del principio la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza che aveva ritenuto opponibile al terzo aente causa la clausola che vietava di adibire un immobile a scuola di musica, siccome nell'atto di vendita del 1938 era indicata come conosciuta e accettata la disciplina di cui al regolamento di condominio, trascritto nel 1937, senza verificare se nella nota di trascrizione fosse indicato non solo il regolamento di condominio, ma anche la clausola limitativa della proprietà del bene alienato).

EDILIZIA E URBANISTICA

***Consiglio di Stato, 1 ottobre 2025, n. 7675, sez. IV**

Titoli edilizi

Il regime di pubblicità dei titoli edilizi è funzionale a consentire a qualsiasi soggetto interessato di visionare gli atti del procedimento, in ragione di quel controllo "diffuso" sull'attività edilizia che il legislatore ha inteso garantire; i titoli edilizi sono, infatti, atti pubblici, in relazione ai quali il titolare del titolo abilitativo non può opporre un diritto di riservatezza. Al proprietario del fondo limitrofo a quello interessato da nuove opere spetta il diritto di accesso a tutti gli atti abilitativi edilizi, quando si faccia valere l'interesse ad accertare il rispetto delle previsioni urbanistiche, trattandosi di posizione qualificata e differenziata e non meramente emulativa o preordinata ad un controllo generalizzato dell'azione amministrativa.

***Consiglio di Stato, sentenza, 29 settembre 2025, n. 7597, sez. II**

Edificazioni in area soggetta a vincolo paesaggistico

In caso di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo e in un'area soggetta a vincolo paesaggistico ex lege, senza il rilascio della necessaria autorizzazione paesaggistica, il rigetto dell'istanza di sanatoria assume natura vincolata, atteso che l'assenza dell'autorizzazione paesaggistica impedisce in radice il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

I manufatti realizzati in modo abusivo in aree sottoposte a specifici vincoli, come quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni: a) si tratti di opere realizzate prima dell'imposizione del vincolo; b) se

pure realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche; c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria); d) vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo; in ogni caso non possono essere sanate le opere che hanno comportato la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in zona assoggettata a vincolo paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta, o comunque di inedificabilità anche relativa.

***Cassazione, ordinanza, 29 settembre 2025, n. 26316, sez. II civile**

Edilizia residenziale pubblica – Prezzi massimi di cessione

Ai sensi dell'art. 35 della legge n. 865/1971, che delega al Consiglio comunale la fissazione dei criteri per la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi in materia di edilizia sovvenzionata, gli atti amministrativi relativi, in quanto emanati in forza della predetta delega legislativa, da questa direttamente traggono un carattere di imperatività, sicché debbono ritenersi compresi nella previsione dell'art. 1339 c.c., alla quale si collega quella dell'art. 1419, secondo comma, c.c.: la difformità della clausola negoziale di determinazione del prezzo è sanzionata con la nullità della clausola stessa, non dell'intero contratto, perché per la sostituzione della pattuizione opera, di diritto, la norma imperativa.

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

Cassazione, sentenza, 30 giugno 2025, n. 17635, sez. I civile

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - PROCEDIMENTO - LIQUIDAZIONE DELL'INDENNITÀ - DETERMINAZIONE (STIMA) - OPPOSIZIONE ALLA STIMA Acquirente con patto di riservato dominio - Legittimazione attiva all'opposizione alla stima - Sussistenza - Fondamento.

In tema di espropriazione per pubblica utilità, l'acquirente con patto di riservato dominio è legittimato a proporre opposizione alla stima, in via concorrente ed alternativa al venditore, in quanto titolare sostanziale del diritto dominicale.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza, 13 luglio 2025, n. 19217, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORSUALI - CONCORDATO PREVENTIVO - EFFETTI - IN GENERE Concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori – Liquidatore giudiziale - Legittimazione - Limiti - Differenze rispetto alla legittimazione del debitore - Fondamento.

Nel concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori, il liquidatore giudiziale acquista la sola legittimazione a disporre dei beni oggetto del concordato quale mandatario dei singoli creditori, con riferimento alle prerogative distributive attuative del piano concordatario, laddove il debitore mantiene, oltre alla proprietà dei beni, anche la legittimazione processuale per tutte le altre controversie, senza che sussista litisconsorzio processuale tra imprenditore e liquidatore giudiziale, atteso il mancato trasferimento dell'attivo al liquidatore giudiziale e attesa, altresì, la diversità di ruoli.

NOTAIO

***Cassazione, sentenza, 27 settembre 2025, n. 26290, sez. II civile**

Responsabilità disciplinare

Per gli atti di compravendita in cui viene dichiarata, quale provenienza in favore del venditore, l'intervenuta usucapione non accertata giudizialmente, al fine di garantire la certezza dei traffici giuridici, nonché la completezza ed affidabilità dei pubblici registri, il notaio è tenuto ad avvalersi di tutti gli strumenti disponibili, ovvero le visure catastali ed ipotecarie, per pervenire alla

ragionevole certezza dell'avvenuta usucapione dichiarata dal venditore.

Le previsioni relative all'identificazione catastale, al riferimento alle planimetrie depositate in catasto e alla dichiarazione della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie sono testualmente richieste a pena di nullità dell'atto.

L'atto può essere "confermato" alle condizioni poste dall'art. 29 co.1-ter, legge n. 52/1985, ma nel contempo nessuna disposizione esclude che gli atti confermabili integrino violazione dell'art. 28 legge notarile. Ne consegue che l'illecito disciplinare del notaio è consumato nel momento in cui è rogato l'atto affetto da nullità, senza che il rimedio previsto dal legislatore per conservare l'atto possa assumere efficacia sanante o estintiva della punibilità. Non rileva che nella fattispecie la condotta integrante l'illecito sia stata commessa allorché era già in vigore l'art. 29 co. 1-ter e che l'atto nullo fosse suscettibile di conferma; la sopravvenuta eliminazione della causa di nullità non incide sul momento consumativo dell'illecito disciplinare ed assume rilevanza esclusivamente ai fini della valutazione della gravità della condotta.

PROFESSIONI INTELLETTUALI

Cassazione, ordinanza, 24 luglio 2025, n. 21101, sez. II civile

LAVORO - LAVORO AUTONOMO (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - CONTRATTO D'OPERA (NOZIONE, CARATTERI, DIFFERENZE DALL'APPALTO, DISTINZIONI) - PROFESSIONI INTELLETTUALI - ESERCIZIO - MANCATA ISCRIZIONE ALL'ALBO Attività di assistenza e consulenza legale al di fuori dell'ambito del processo - Disciplina ex art. 2231 c.c. - Inapplicabilità - Diritto a compenso - Sussistenza.

La prestazione d'opera intellettuale nell'ambito dell'assistenza legale è riservata agli iscritti negli albi forensi solo nei limiti della rappresentanza, assistenza e difesa delle parti in giudizio e, comunque, della diretta collaborazione con il giudice nel processo; al di fuori di tali limiti, l'attività di assistenza e consulenza legale non può considerarsi riservata agli iscritti negli albi professionali, cosicché essa non rientra nella previsione dell'art. 2231 c.c. e dà diritto a compenso a favore di colui che la esercita.

Cassazione, ordinanza, 30 luglio 2025, n. 21898, sez. III civile

PROVA CIVILE - CONSULENZA TECNICA - IN GENERE Consulente tecnico d'ufficio - Collaborazione di esperti - Ammissibilità - Possibilità di avvalersene in mancanza di autorizzazione del giudice - Sussistenza - Condizioni - Fondamento.

Il consulente tecnico d'ufficio può avvalersi dell'opera di terzi esperti specialisti, senza necessità di preventiva autorizzazione del giudice né di formale nomina, purché assuma la responsabilità morale e scientifica dell'accertamento e delle conclusioni raggiunte, sicché l'operato dell'ausiliario non risulti integralmente sostitutivo di quello del consulente, valendo il suo parere quale mera integrazione dell'accertamento demandato a quest'ultimo, mentre l'autorizzazione del giudice serve solo a consentire il rimborso delle spese sostenute per la sua attività.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 22 settembre 2025, n. 25848, sez. V**

Imposta di registro- Permuta a catena – Disconoscimento agevolazioni "prima casa" – Natura complementare –Registrazione con procedura telematica – Esclusa responsabilità del notaio

In tema di imposta ipotecaria e di registro, in base al combinato disposto degli artt. 42 e 57 del D.P.R. n. 131 del 1986 e 3-ter del D.Lgs. n. 463 del 1997, anche in caso di registrazione con procedura telematica, il notaio risponde in via solidale con i contraenti, e salvo rivalsa, unicamente per l'imposta principale, tale dovendosi considerare quella risultante dal controllo dell'autoliquidazione ovvero da elementi desumibili dall'atto con immediatezza e senza necessità di accertamenti fattuali o extratestuali, né di valutazioni giuridico-interpretative (Cass., Sez. 5, Sentenza n. 15450 del 07/06/2019; conf. Cass., Sez. 5, Ordinanza n. 15998 del 09/06/2021).

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, Ordinanza n. 12257 del 17/05/2017).

Si è esclusa la qualifica di imposta principale anche per la riqualificazione giuridica dell'atto ex art. 20 D.P.R. n. 131/1986 (cfr. Cass. n. 881/2019).

La considerazione che precede non muta per effetto dell'utilizzo della procedura telematica di adempimento di cui all'art. 3-ter D.Lgs. n. 463 del 1997, atteso che l'osservanza di tale procedura incide sulle modalità di liquidazione e pagamento del tributo, ma non sulla natura dell'imposta richiesta. Pertanto, si ritiene di dover precisare quanto stabilito da Cass. n. 13626/2018; segnatamente là dove in essa si attribuisce alla - pur imprescindibile - bipartizione dell'art. 3-ter D.Lgs. n. 463/1997 (tra elementi di imposizione 'desumibili' ed elementi 'non desumibili' dall'atto) una valenza assorbente e sostanzialmente sostitutiva, nella modalità automatizzata di registrazione, della tripartizione operata dalla norma-base dell'art. 42 TUR (v., in tal senso, Cass., Sez. 5, Sentenza n. 15450 del 07/06/2019).

*** Cassazione, sentenza 7 ottobre 2025, n. 26928, sez. V**

Benefici ex art. 7 d.l. n. 34/2019 - Sicaf - Esclusa applicabilità

Va riconosciuto che la SICAF non è certamente un'impresa edilizia e va, altresì, ricordato che l'art. 35-bis, comma 1, D.Lgs. n. 58/1998 stabilisce che "per le Sicaf lo statuto prevede come oggetto esclusivo l'investimento collettivo del patrimonio raccolto mediante offerta delle proprie azioni e degli strumenti finanziari partecipativi indicati nello statuto stesso".

Combinando il dato testuale della norma di cui all'art. 7 D.L. n. 34/2019, che costituisce il criterio cardine dell'esegesi delle norme tributarie (V. Cass, Sez. Un., n. 23051/2022), con il principio di stretta interpretazione della previsione agevolativa (v., tra le tante, Cass. n. 4530/2024, che richiama Cass. n. 23833/2017; Cass. n. 3011/2017 e Corte cost. n. 242/2017) deve, per ciò solo, escludersi l'estensione del beneficio a società che "eseguono" la ristrutturazione, ma che non sono imprese edilizie. Va, in tale direzione, condivisa la posizione dell'amministrazione espressa nella risposta ad interpello n. 70 del 20 febbraio 2020 nella parte in cui ha osservato che "... quando il legislatore ha emanato disposizioni riguardanti i fondi comuni di investimento immobiliare (a titolo esemplificativo e non esaustivo il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351) ha sempre utilizzato una terminologia diretta ad individuare in maniera puntuale i fondi comuni di investimento" (v. Risposta ad interpello n. 70 del 20 febbraio 2020, avente ad oggetto "articolo 7 del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34 - applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200 ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati, a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare"), il che accredita ulteriormente l'ordine di idee che preclude un'interpretazione estensiva della nozione di impresa di costruzione volta a ricoprendervi gli altri operatori economici professionali che si occupano anche di ristrutturazione di immobili, come intende la contribuente.