

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

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 37/2025

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 190 DEL 24 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

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, sentenza, 15 ottobre 2025, n. 27531, sez. II civile**

Conformità catastale

La nullità comminata dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, comma introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in legge n. 122/2010, va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418, terzo comma, c.c., di cui costituisce una specifica declinazione, e deve qualificarsi come nullità "formale" e "testuale", con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti della dichiarazione di parte disponente o dell'attestazione sostitutiva del tecnico circa la conformità catastale oggettiva del cespite. Pertanto, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante o dell'attestazione del tecnico, il contratto è valido a prescindere dalla veridicità della conformità dichiarata o attestata, purché la difformità non emerga in modo palese allo stato degli atti.

Nel giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto di trasferimento immobiliare relativo ad un fabbricato già esistente, la conformità catastale oggettiva di cui all'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985, comma introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. n. 78/2010, convertito, con modificazioni, in legge n. 122/2010, costituisce una condizione dell'azione e deve formare oggetto di accertamento da parte del giudice, che può accogliere la domanda in presenza della dichiarazione o attestazione di conformità al momento della decisione, senza alcun onere di verifica dell'effettività della coerenza catastale, salvo che si tratti di una falsità conclamata, cioè tale da essere rilevabile *ictu oculi* anche da un soggetto tecnicamente inesperto, caso nel quale la dichiarazione o attestazione può essere ritenuta inesistente e l'effetto traslativo è precluso.

Cassazione, ordinanza, 18 settembre 2025, n. 25612, sez. III civile

COMUNITA' EUROPEA - CORTE DI GIUSTIZIA - SENTENZE - SULLA TUTELA DEI CONSUMATORI Contratto di fideiussione - Qualità di consumatore del fideiussore - Presupposti - Fattispecie.

Nel contratto di fideiussione, i requisiti soggettivi per l'applicazione della disciplina consumeristica devono essere valutati con riferimento alle parti dello stesso, senza considerare il contratto principale, potendo, pertanto, predicarsi la qualità di consumatore in capo al fideiussore persona fisica che stipuli il contratto di garanzia per finalità estranee alla propria attività professionale. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la qualità di consumatore in capo all'amministratore unico di una società, che aveva rilasciato una fideiussione per un mutuo garantito da ipoteca gravante su un immobile appartenente alla società medesima).

Cassazione, ordinanza, 7 luglio 2025, n. 18409, sez. II civile

APPALTO (CONTRATTO DI) - GARANZIA - PER LE DIFFORMITA' E VIZI DELL'OPERA - IN GENERE Vizi occulti o non conoscibili dell'opera appaltata - Azione di garanzia - Prescrizione ex art. 1667, comma 3, c.c. - Decorrenza - Individuazione - Dalla scoperta dei vizi - Configurabilità - Conseguenze sull'onere della prova.

In tema di appalto, qualora l'opera appaltata sia affetta da vizi occulti o non conoscibili, perché non apparenti all'esterno, il termine di prescrizione dell'azione di garanzia decorre dalla scoperta dei vizi (che sia successiva alla consegna), la quale è da ritenersi acquisita dal giorno in cui il committente abbia avuto conoscenza degli stessi, essendo onere dell'appaltatore, se mai, dimostrare che il committente ne fosse a conoscenza in data anteriore.

Cassazione, sentenza, 11 luglio 2025, n. 19110, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO - RECESSO UNILATERALE Recesso dal contratto - Carattere costitutivo - Effetti - Obbligo di corresponsione di interessi sulla caparra da restituire - Debito di valuta - Conseguenze.

L'esercizio del diritto di recesso dal contratto ha carattere costitutivo dello scioglimento del vincolo negoziale e del conseguente diritto del recedente a trattenere la caparra versata o alla corresponsione del doppio di essa; ne consegue che l'obbligazione di corresponsione degli interessi sulla caparra da restituire, trattandosi di debito di valuta, decorre dal momento in cui il creditore chiede la restituzione costituendo in mora il debitore, non dalla data del suo versamento.

Cassazione, ordinanza, 2 luglio 2025, n. 18006, sez. III civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTI COLLEGATI Contratti collegati - Distinzione dai contratti complessi - Nesso teleologico funzionale - Rilevanza in punto di disciplina delle vicende relative alla permanenza del vincolo.

I contratti complessi o plurilaterali sono caratterizzati da uno scopo comune, rilevante sul piano della causa concreta (che resta unica), e si distinguono, dunque, dai negozi collegati, i quali, pur conservando una propria causa autonoma, si trovano in rapporto di interdipendenza funzionale, finalizzata alla realizzazione di un risultato economico unitario e complesso, la quale dà luogo a una regolamentazione unitaria delle vicende relative alla permanenza del vincolo contrattuale, nel senso che le vicende di un contratto si ripercuotono sugli altri, condizionandone la validità e l'efficacia (principio del "simul stabunt, simul cadent").

CONDOMINIO

Cassazione, sentenza, 21 luglio 2025, n. 20544, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - IN GENERE Poteri dell'assemblea condominiale d'invasione la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive - Configurabilità - Fondamento - Fattispecie.

In tema di condominio, i poteri dell'assemblea possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, solo quando tale invasione sia stata da essi specificamente accettata, o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva qualificato come atto di straordinaria amministrazione, adottato a maggioranza anziché all'unanimità, la sostituzione dell'originario impianto idrico di un edificio condominiale con uno a servizio dei soli appartamenti e non anche dei locali commerciali, senza considerare che il ricorrente, proprietario di un terraneo commerciale, non aveva accettato tale modificazione, che lo aveva privato del godimento di una cosa comune).

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

Cassazione, sentenza, 19 agosto 2025, n. 23553, sez. I civile

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - PROCEDIMENTO - IN GENERE Acquisizione sanante - Determinazione dell'indennità provvisoria ex art. 42-bis d.P.R. n. 327 del 2001 - Accettazione dell'indennità - Irrevocabilità - Effetti.

In tema di acquisizione sanante ex art. 42-bis del d.P.R. n. 327 del 2001, la determinazione provvisoria dell'indennizzo mira essenzialmente alla conclusione della cessione volontaria del bene, con lo scopo di semplificare la procedura pubblicistica e di ridurre la conflittualità giudiziaria; ne consegue che l'accettazione da parte del privato di detta determinazione provvisoria non può essere revocata successivamente, ben potendo la P.A., in tal caso, senz'altro emettere il decreto di acquisizione dando atto dell'interesse pubblicistico sotteso.

NOTAIO

***Consiglio di Stato, sentenza, 13 ottobre 2025, n. 8022, sez. III**

Concorso notarile

Affinché possa configurarsi il vizio di contraddittorietà nell'ambito della correzione di prove concorsuali, si dovrebbe riscontrare la perfetta o sostanziale identità tra gli elaborati posti a confronto; in ogni caso affermazioni simili contenute in diversi elaborati debbono essere valutate considerando l'intero percorso logico-giuridico seguito dai candidati posti a confronto, dal momento che è l'apparato argomentativo che evidenzia la padronanza della materia da parte del candidato, disvelando altresì se la soluzione adottata sia stata scelta dal candidato nella consapevolezza di ogni conseguenza.

***Cassazione, ordinanza, 16 settembre 2025, n. 25399, sez. III civile**

Atto annullabile per conflitto di interessi - Responsabilità del notaio

L'esecuzione del rogito di un atto di compravendita annullabile per conflitto di interessi, siccome concluso dal rappresentante con se stesso in forza di una procura speciale del tutto generica, con l'esposizione della parte venditrice (proprio in ragione di tale conflitto di interessi agevolmente accertabile) al danno consistente nella

cessione di un bene a un importo inferiore a quello reale, è qualificabile alla stregua di un comportamento professionale infedele, come tale suscettibile d'essere qualificato nei termini di un inadempimento contrattuale; conseguentemente deve ritenersi del tutto arbitraria – e sostanzialmente errata – l'affermazione secondo cui il notaio non avrebbe potuto ricusare il rogito. Proprio la ricusazione avrebbe integrato gli estremi di un corretto adempimento, da parte del notaio, della propria prestazione professionale nell'interesse della parte rappresentata; la ricusazione, dunque, si sarebbe risolta nell'adozione di un comportamento contrattuale, non solo giuridicamente possibile, ma financo dovuto.

PROFESSIONISTI

Cassazione, ordinanza, 22 settembre 2025, n. 25889, sez. II civile

AVVOCATO E PROCURATORE - RESPONSABILITA' CIVILE - IN GENERE Difensore - Obblighi professionali - Omissione di informazioni al cliente - Eccezione di inadempimento - Rilevanza causale dell'inadempimento del legale sulle scelte del cliente - Conseguenze in termini di compenso.

L'avvocato è obbligato, nello svolgimento dell'attività professionale, a prestare la diligenza media esigibile ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c., comprendente l'obbligo (sancito dall'art. 13, comma 5, della l. n. 247 del 2012) d'informare il cliente del livello di complessità dell'incarico: dalla violazione di tale dovere deriva inadempimento contrattuale, che può dar luogo alla perdita del diritto al compenso - in applicazione del principio di cui all'art. 1460 c.c. - ove si dimostri che il cliente, se correttamente informato, avrebbe scelto di non conferire l'incarico; nel caso in cui l'inadempimento non sia stato determinante (pur sempre inserendosi nella sequenza causale che ha condotto al conferimento dell'incarico) di esso il giudice deve tener conto nella determinazione del compenso, in quanto elemento idoneo a incidere in negativo sulla qualità delle prestazioni rese.

PROPRIETÀ

Cassazione, sentenza, 11 agosto 2025, n. 23093, Sez. Unite civili

PROPRIETA' - IN GENERE (NOZIONI, CARATTERI, DISTINZIONI) Rinuncia abdicativa - Fine egoistico - Nullità per violazione dell'art. 42 Cost. o per illiceità della causa o del motivo - Esclusione - Abuso del diritto - Configurabilità - Esclusione - Fondamento.

La rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, quale atto di esercizio del potere di disposizione patrimoniale del proprietario, funzionalmente diretto alla perdita del diritto, non incorre - ove animata da un "fine egoistico" - nella nullità per contrasto con l'art. 42, secondo comma, Cost., o per illiceità della causa o del motivo, sia perché le limitazioni della proprietà, preordinate ad assicurarne la funzione sociale, devono essere stabilite dal legislatore, sia perché dall'art. 42, secondo comma, Cost., non può ricavarsi un dovere di restare proprietario per motivi di interesse generale, non essendo, quindi, configurabile un abuso di tale atto, siccome diretto a concretizzare un interesse positivo diverso da quello che ne giustifica il riconoscimento e a raggiungere un risultato economico non meritato.

SUCCESSIONI

Cassazione, sentenza, 14 agosto 2025, n. 23309, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' (PURA E SEMPLICE) - CON BENEFICIO DI INVENTARIO - CHIAMATO POSSESSORE DI BENI EREDITARI - IN GENERE Acquisto ex lege dell'eredità - Art. 485 c.c. - Operatività - Presupposti - Onere della prova - Fattispecie.

L'acquisito ex lege dell'eredità ai sensi dell'art. 485 c.c. presuppone, in chi ne faccia valere la validità, la dimostrazione, nel chiamato in possesso di beni ereditari, della capacità naturale di agire del medesimo, ossia della capacità di intendere e di volere e, dunque, della consapevolezza di possedere beni facenti parte di un'eredità a lui devoluta. (Nella specie, la S.C. cassato la sentenza di appello che aveva ritenuto sufficiente, per il perfezionarsi della fattispecie acquisitiva, il dato oggettivo del possesso dei beni, stante la convivenza del chiamato con il genitore superstite nell'immobile ereditario, senza valutare sia la natura e i caratteri dell'infermità permanente che affliggeva il chiamato, dichiarato interdetto tre anni dopo l'apertura della successione, sia la sussistenza del requisito di natura soggettiva costituito dalla conoscenza, da parte dello stesso, della delazione in suo favore).

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 17 luglio 2025, n. 19953, sez. V

Imposta ipotecaria e catastale - Vendita di fabbricato da demolire - Riqualficazione come vendita di terreno edificabile - Esclusione.

In materia di imposte ipotecarie e catastali, secondo una ricostruzione uniforme sia ai fini delle imposte dirette che indirette, la vendita di un fabbricato da demolire non può essere riqualficata come vendita di terreno edificabile in relazione all'art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986 (anche alla luce delle modifiche apportate dagli artt. 1, comma 87, della l. n. 205 del 2017 e 1, comma 1084, della l. n. 145 del 2018, come interpretate dalle sentenze nn. 158 del 2020 e 39 del 2021 della Corte Costituzionale), non essendo rilevante in senso contrario la mera menzione del rilascio di un titolo edilizio legittimante la demolizione e la ricostruzione (totali o parziali) di un preesistente fabbricato ovvero la costruzione, sull'area di risulta dalla demolizione di quest'ultimo, di un nuovo fabbricato avente caratteristiche, dimensioni e destinazione diversi.

*** Cassazione, ordinanza 24 luglio 2025, n. 21203, sez. V**

Imposta di registro- Declaratoria di risoluzione di mandato fiduciario di "tipo germanico"

La distinzione tra la fattispecie di cui alla lett. b) e quella di cui alla lett. e) dell'art. 8, comma 1, della Tariffa Parte I allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 è ben delineata da Cass., Sez. 5, Sentenza n. 4537 del 25/02/2009, secondo cui, mentre la lettera b) assoggetta ad imposta proporzionale i provvedimenti dell'autorità giudiziaria recanti condanna al pagamento di somme o valori (comportanti, quindi, un trasferimento di ricchezza), la lettera e) del medesimo articolo, norma speciale e di stretta interpretazione, determina l'imposta in misura fissa in relazione ai provvedimenti che dichiarano la nullità o pronunciano l'annullamento di un atto, ancorché portanti condanna alla restituzione di denaro o beni o la risoluzione di un contratto (dunque, in funzione meramente restitutoria e di ripristino della situazione patrimoniale anteriore). In particolare, l'applicazione dell'aliquota proporzionale si giustifica allorquando la sentenza determini l'effetto giuridico del recupero di un bene che, in precedenza, era assente, atteso che in siffatta evenienza la pronuncia è, almeno per tale capo, di condanna, così realizzando un trasferimento di ricchezza (cfr. Cass., Sez. 5, Sentenza n. 24954 del 06/11/2013).

Nel caso di specie, non è contestato che si sia in presenza di un mandato fiduciario di "tipo germanico" (avendo la mandante affidato al mandatario la gestione di una somma di denaro derivata dalla vendita di un immobile di sua proprietà) nel quale, diversamente dal mandato fiduciario di origine "romanistica", si verifica una separazione tra titolarità formale del diritto e legittimazione al suo esercizio, con il mantenimento della titolarità in capo al fiduciante ed il conferimento al fiduciario della sola legittimazione ad esercitare (recte, a gestire) il diritto. Il fiduciante, dunque, rimane titolare del patrimonio senza alcun effetto traslativo in capo al fiduciario e, conseguentemente, la morte del fiduciario fa venire meno lo scopo della fiducia con risoluzione retroattiva del mandato fiduciario. Del resto, la stessa Agenzia delle Entrate ha riconosciuto la natura del mandato fiduciario di tipo "germanistico" nel momento in cui ha dedotto come la dichiarazione di successione

integrativa degli eredi del mandatario fosse stata effettuata esclusivamente in funzione della esclusione dell'importo di Euro 7,44 milioni dall'asse ereditario del *de cuius*.

Ne deriva, come logico corollario, che, nel momento in cui il mandato si estingue, ai sensi dell'art. 1722, n. 4), c.c., per morte del mandatario, sorge l'obbligo a carico degli eredi di quest'ultimo di rimettere al mandante tutto quello che ha ricevuto a causa del mandato (art. 1713, primo comma, c.c.), sorgendo tale obbligo non solo a seguito della conclusione dell'attività gestoria ma anche quando si accerti l'impossibilità di eseguirla o quando vi sia stata la revoca del mandato, poiché in entrambi questi ultimi casi il mandatario non ha più titolo per trattenere quanto gli è stato somministrato dal mandante (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 10739 del 11/08/2000). Nella fattispecie in esame, la declaratoria di risoluzione (recte, di estinzione) del mandato ha comportato la caducazione del titolo del precedente 'trasferimento' e la conseguente condanna ha avuto un contenuto ed una funzione meramente restitutori, mirando a ripristinare la situazione patrimoniale precedente.

*** Cassazione, sentenza 12 ottobre 2025, n. 27265, sez. V**

Imposta di registro- Assegnazione in fase esecutiva di crediti del debitore esecutato- Crediti futuri- Calcolo base imponibile

Devono affermarsi i seguenti principi di diritto: “In tema di imposta di registro, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'assegnazione in fase esecutiva di crediti del debitore esecutato, avendo effetto traslativo-cessorio, comporta l'applicazione dell'imposta proporzionale ai sensi dell'art. 8 c. 1 lett. a) della allegata tariffa, parte prima, identificandosi la base imponibile nel credito assegnato e non in quello posto in esecuzione”.

“In tema di imposta di registro ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in presenza di assegnazione di crediti futuri (nella specie, soddisfatti con l'assegnazione del quinto del trattamento pensionistico) il giudice di merito ha il potere-dovere di calcolare la base imponibile anche tenendo in considerazione fatti sopravvenuti rilevanti per la determinazione dell'imposta dovuta (nella specie, la cessazione del trattamento pensionistico per decesso del debitore esecutato)”.