

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 41/2025

RASSEGNA

NOTIZIARIO N **210** DEL **21 NOVEMBRE 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, 14 novembre 2025, n. 30140, sez. III civile**

Presunzione di condominialità

La presunzione di condominialità ex art. 1117, n. 3, c.c., non si estende a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condomini, ossia nella sfera di proprietà esclusiva di questi, né alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri proprietari.

Cassazione, ordinanza, 20 luglio 2025, n. 20297, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - INNOVAZIONI (DISTINZIONE DALL'USO) - SU PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - IN GENERE Regolamento di condominio di natura contrattuale - Limite del decoro architettonico ex art. 1120 cod. civ. - Previsione regolamentare di una definizione più rigorosa rispetto alla relativa nozione normativa - Legittimità.

Le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in assemblea col consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare alla disciplina legale o integrarla, consentendo l'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano, nell'interesse comune, limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà; ne deriva che il regolamento di condominio può legittimamente fornire del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di innovazioni fino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

Cassazione, ordinanza, 19 settembre 2025, n. 25699, sez. I civile

RESPONSABILITA' PATRIMONIALE - CAUSE DI PRELAZIONE - PRIVILEGI - GENERALE SUI MOBILI - RETRIBUZIONI E CREDITI DEI COLTIVATORI DIRETTI, DELLE COOPERATIVE ED IMPRESE ARTIGIANE Privilegio ex art. 2751 bis, n. 5, c.c. - Ambito di applicazione - Credito per prestazioni rese in virtù di un appalto d'opera - Mancata previsione - Questione di legittimità costituzionale - Manifesta infondatezza - Fondamento.

È manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 2751 bis, n. 5, c.c., nella parte in cui non prevede l'applicabilità del privilegio, che assiste i crediti dell'impresa artigiana e delle società od enti cooperativi di produzione e lavoro per i corrispettivi dei servizi prestati e della vendita di manufatti, anche ai crediti per compensi di appalti d'opera, attesa la mancanza, in tale ultima ipotesi, della sicura prevalenza dell'attività lavorativa rispetto agli altri fattori produttivi dell'impresa, in quanto la considerazione contrattuale della prestazione lavorativa nella sua globalità non consente di valutare l'incidenza delle singole componenti, sicché risulta ragionevole la previsione di un trattamento differenziato.

EDILIZIA E URBANISTICA

*Consiglio di Stato, sentenza, 10 novembre 2025, n. 872, sez. VI

Intervento edilizio - pluralità di opere - valutazione

La valutazione di un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere deve effettuarsi in modo globale e non in termini atomistici. Infatti, la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere l'effettiva portata dell'operazione. In caso di abuso edilizio, specie in ambito vincolato, non è dato scomporne una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni. L'opera edilizia abusiva va identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato. (conferma T.A.R. Piemonte, Sez. II, n. 796/2022)

*Consiglio di Stato, sentenza, 7 novembre 2025, n. 8673, sez. V

Silenzio-assenso

Il dispositivo tecnico denominato 'silenzio-assenso' risponde ad una valutazione legale tipica in forza della quale l'inerzia 'equivale' a provvedimento di accoglimento. Tale equivalenza non significa altro che gli effetti promananti dalla fattispecie sono sottoposti al medesimo regime dell'atto amministrativo. Con il corollario che, ove sussistono i requisiti di formazione del silenzio-assenso, il titolo abilitativo può perfezionarsi anche con riguardo ad una domanda non conforme a legge. Reputare, invece, che la fattispecie sia produttiva di effetti soltanto ove corrispondente alla disciplina sostanziale, significherebbe sottrarre i titoli così formatisi alla disciplina della annullabilità. L'obiettivo di semplificazione perseguito dal legislatore - rendere più spediti i rapporti tra amministrazione e cittadini, senza sottrarre l'attività al controllo dell'amministrazione - viene realizzato stabilendo che il potere (primario) di provvedere viene meno con il decorso del termine procedimentale, residuando successivamente la solo possibilità di intervenire in autotutela sull'assetto di interessi formatosi 'silenziosamente'.

*Consiglio di Stato, sentenza, 6 novembre 2025, n. 8648, sez. VII

Condono - Abusi in area vincolata

Il condono edilizio non può intendersi rilasciato per il solo fatto che sia decorso il termine di ventiquattro mesi, previsto dall'art. 35, comma 12, della L. n. 47 del 1985, ciò in quanto, nel caso di abusi in area vincolata, il termine per la formazione del silenzio assenso decorrere solamente dall'emanazione del parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo medesimo, secondo quanto previsto dall'art. 32 della citata L. n. 47 del 1985.

Il silenzio assenso non si perfeziona, infatti, per il solo fatto dell'inutile decorso del termine perentorio a far data dalla presentazione della domanda di sanatoria, essendo necessario che sussistano tutti i presupposti sostanziali, soggettivi e oggettivi, ai quali è subordinato il rilascio del condono e, in primis, la completezza dell'istanza e dei relativi allegati.

***Consiglio di Stato, sentenza, 4 novembre 2025, n. 8580, sez. VII**

Soppalco abusivo - Ristrutturazione

Il soppalco abusivamente realizzato va ricondotto alla categoria delle opere di ristrutturazione edilizia e non a quella delle nuove costruzioni e dunque, ai fini della determinazione in sede di procedimento di sanatoria delle somme dovute a titolo di oblazione e oneri concessori, rientra nella tipologia n. 4 della Tabella allegata alla L. n. 47 del 1985 e non nella tipologia n. 1.

FALLIMENTO

***Cassazione, ordinanza, 14 novembre 2025, n. 30108, sez. I civile**

Beneficio dell'esdebitazione

Il debitore incapiente già dichiarato fallito e che non abbia fruito, per qualsiasi ragione, del beneficio dell'esdebitazione di cui all'art. 142 L.Fall. non può successivamente invocare il diverso beneficio dell'esdebitazione dell'incapiente, disciplinato dall'art. 283 CCII, qualora l'esposizione debitoria si riferisca a quella già afferente alla procedura originata dalla dichiarazione di fallimento.

***Cassazione, sentenza, 14 novembre 2025, n. 37200, Sez. Unite penali**

Credito derivante da fatto illecito - ammissione al passivo

Il credito del terzo derivante da fatto illecito commesso in suo danno deve essere sorto antecedentemente all'applicazione della misura cautelare e deve essere accertato dal giudice della cognizione entro il termine previsto per l'ammissione ordinaria o tardiva al passivo. L'accertamento suddetto deve, in sede penale, essere definitivo, mentre, in sede civile, è sufficiente che sia provvisoriamente esecutivo. Il credito per le spese giudiziali riconosciute al danneggiato deve essere liquidato in una decisione intervenuta prima dell'applicazione del sequestro di prevenzione.

NOTAIO

***Cassazione, ordinanza, 10 ottobre 2025, n. 27162, sez. III civile**

Decisioni Co.Re.Di. - impugnazioni

Le decisioni della Co.Re.Di. possono essere impugnate in sede giurisdizionale con reclamo alla Corte d'Appello (art. 158 L.n.); quanto al rapporto che si pone tra il giudizio amministrativo che si conclude davanti alla Co.Re.Di. e il successivo giudizio di impugnazione che si propone davanti alla Corte d'Appello, la giurisprudenza ha precisato che quest'ultimo non si può configurare come un secondo grado, ma più propriamente è da intendere come una seconda fase del giudizio, che nasce con un reclamo e impone il riesame del merito

rispetto alla decisione dell'organo amministrativo.

PERTINENZE

Cassazione, ordinanza, 18 luglio 2025, n. 20186, sez. II civile

BENI - PERTINENZE, DIFFERENZE DALLE COSE COMPOSTE - COSTITUZIONE DEL VINCOLO - IN GENERE Vincolo pertinenziale - Requisiti oggettivo e soggettivo - Piena disponibilità giuridica dei beni a favore dello stesso soggetto - Fondamento - Esclusività della funzione accessoria - Necessità.

Per la costituzione del vincolo pertinenziale tra due beni, distinti ed autonomi, è necessario non solo l'elemento oggettivo, consistente nella materiale destinazione del bene accessorio ad una relazione di complementarietà con quello principale, ma altresì l'elemento soggettivo, consistente nell'effettiva volontà del titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sui beni collegati, giacché solo chi abbia la piena disponibilità giuridica di entrambi i beni può utilmente attuare la destinazione della "res" al servizio o all'ornamento del bene principale, postulando peraltro tale vincolo anche l'esclusività della funzione accessoria di uno dei beni rispetto all'altro.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 5 novembre 2025, n. 29332, sez. V**

Imposte di registro e ipocatastali - Compravendite di impianti di distribuzione carburanti

Ai fini delle imposte di registro ed ipocatastali, vanno considerati immobili anche gli impianti e le attrezzature (in particolare, la tettoia lavaggio, il lavaggio a due piste, la piazzola scarico liquami camper, il parcheggio attrezzato adibito a sosta camper, il locale tecnico esterno, la piazzola completa di ponte sollevatore, i serbatoi interrati, l'erogatore e la pensilina) che, per quanto in sé amovibili, risultino tuttavia strutturalmente e funzionalmente connessi con la complessiva struttura al punto da caratterizzarne ed attuarne in maniera essenziale la destinazione produttiva.

*** Cassazione, ordinanza 17 novembre 2025, n. 30343, sez. V**

Imposte di successione e donazione, registro e ipocatastali - Trust autodichiarato - Presupposto impositivo

Deve affermarsi che: - la costituzione del vincolo di destinazione di cui all'art. 2 co.47 D.L. 262/06, conv. in L. 286/06, non integra autonomo e sufficiente presupposto di una nuova imposta, in aggiunta a quella di successione e di donazione; - per l'applicazione dell'imposta di donazione, così come di quella proporzionale di registro ed ipocatastale, è necessario che si realizzi un trasferimento effettivo di ricchezza mediante attribuzione patrimoniale stabile e non meramente strumentale; - nel trust di cui alla L. 364/89, di ratifica ed esecuzione della Convenzione dell'Aja 1 luglio 1985, un trasferimento così imponibile non è riscontrabile né nell'atto istitutivo né nell'atto di dotazione patrimoniale tra disponente e trustee - in quanto meramente strumentali ed attuativi degli scopi di segregazione e di apposizione del vincolo di destinazione - ma soltanto in quello di eventuale attribuzione finale del bene al beneficiario, a compimento e realizzazione del trust medesimo. Posto che l'imposta sulle successioni e donazioni ha, pertanto, come presupposto l'arricchimento patrimoniale a titolo di liberalità, ai fini della sua applicazione in misura proporzionale occorre valutare se sin dall'istituzione del trust si sia realizzato un trasferimento definitivo di beni e diritti dal trustee al beneficiario, ed in mancanza di tale condizione, come nel caso in esame, l'atto dovrà essere assoggettato alla sola imposta fissa di registro (cfr. Cass. n. 31445 del 2018).