

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 42/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 215 DEL 28 NOVEMBRE 2025

[A CURA DI:](#)

[FEDERICA TRESKA: 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

COMUNIONE E CONDOMINIO

Cassazione, ordinanza, 21 ottobre 2025, n. 27998, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - IN GENERE Supercondominio di fatto tra due edifici, anche non condominiali - Elemento identificativo - Proprietà comune ex art. 1117 c.c. - Necessità - Fruizione da parte di entrambi di cose, impianti o servizi insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici - Sufficienza - Esclusione.

In tema di supercondominio, per poter configurare un rapporto di supercondominalità di fatto tra due edifici, anche non condominiali, con conseguente applicabilità delle norme del capo II del titolo VII del libro terzo c.c., in quanto compatibili, anziché delle norme in materia di comunione, è indispensabile - anche in base alla disciplina anteriore all'entrata in vigore dell'art. 1117 bis c.c. - l'esistenza di una proprietà che possa essere qualificata come comune ad essi ex art. 1117 c.c., sulla quale si trovino cose, impianti o servizi a favore di entrambi gli edifici, non essendo, invece, sufficiente la sola fruizione, da parte di entrambi, di cose, impianti o servizi insistenti su proprietà esclusiva di uno solo degli edifici medesimi.

Cassazione, sentenza, 16 ottobre 2025, n. 27700, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - AZIONI GIUDIZIARIE - RAPPRESENTANZA GIUDIZIALE DEL CONDOMINIO - LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE - IN GENERE Art. 1131 c.c. - Potere rappresentativo dell'amministratore - Contenuto - Azioni incidenti sull'estensione del diritto di condominio - Esclusione - Conseguenze - Mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei condòmini o deliberazione unanime di questi - Necessità.

Ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'amministratore di condominio ha il potere di agire e resistere in giudizio unicamente per la tutela dei diritti sui beni comuni, escluse le azioni incidenti sulla condizione giuridica dei beni stessi, ossia sull'estensione del relativo diritto di condominio, sicché, in tali ipotesi, la legittimazione dell'amministratore può trovare fondamento esclusivamente nel mandato conferitogli da ciascuno dei partecipanti alla comunione e non già nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, ad eccezione di un'unanime, positiva deliberazione di tutti i condòmini.

Cassazione, sentenza, 3 ottobre 2025, n. 26702, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - ASSEMBLEA DEI CONDOMINI - DELIBERAZIONI - IN GENERE Realizzazione di opera volta ad eliminare barriere architettoniche a opera di un condomino - Delibera di approvazione - Natura - Legittimità - Condizioni - Conseguenze - Fattispecie.

In caso di realizzazione di un'innovazione ad opera di un condomino, a proprie spese, nelle parti comuni (nella specie installazione di un mini ascensore - piattaforma elevatrice interna alla tromba delle scale) ai fini della eliminazione di barriere architettoniche in un edificio condominiale, non è richiesta alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea, salvo che essa sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condomini e, ove comunque concessa, tale autorizzazione ha il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di concrete pretese da parte degli altri condomini. Sicché ove un condomino agisca in giudizio per contestare un determinato uso fatto dell'innovazione realizzata ed il potere dell'assemblea di consentirlo, per la menomazione dell'utilità subita nel godimento nella res occorre valutare tale delibera alla stregua dell'art. 2 della l.n. 13 del 1989 considerando se l'innovazione possa recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato.

Cassazione, sentenza, 15 settembre 2025, n. 25226, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - SOPRAELEVAZIONE - IN GENERE Diritto, ai sensi dell'art. 1127 c.c., del proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano - Sussistenza - Necessità di riconoscimento da parte degli altri condomini - Esclusione - Limiti o divieti - "Servitus altius non tollendi" - Assimilabilità - Costituzione - Pattuizione scritta - Necessità - Regolamento condominiale contrattuale - Idoneità.

Il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1127 c.c., comprese le limitazioni previste, senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli altri condomini, mentre limiti o divieti all'esercizio di tale diritto, assimilabili ad una "servitù altius non tollendi", possono esser costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può esser contenuta anche nel regolamento condominiale, di tipo contrattuale.

Cassazione, sentenza, 10 settembre 2025, n. 24971, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - COMPROPRIETÀ INDIVISA (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - SCIOGLIMENTO - IN GENERE Divisione endoesecutiva - Creditori - Litisconsorzio necessario - Esclusione - Conseguenze - Litisconsorzio processuale - Sussistenza.

In tema di espropriazione di beni indivisi, nel giudizio con cui si procede alla divisione (cd. divisione endoesecutiva), i creditori procedenti, quelli eventualmente intervenuti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione, pur avendo diritto ad intervenire nella divisione non sono tuttavia parti necessarie del giudizio, con la conseguenza che la loro mancata evocazione comporta l'unico effetto di rendere loro inopponibile l'avvenuta divisione degli immobili, come espressamente previsto dall'art. 1113, comma 3, c.c.; tuttavia se sono stati citati in primo grado e sono intervenuti nel processo, si configura un'ipotesi di litisconsorzio processuale, che ne impone la partecipazione al giudizio di appello a pena di nullità della sentenza.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

Cassazione, ordinanza, 3 novembre 2025, n. 29023, sez. I civile

CONTRATTI DI BORSA - IN GENERE Intermediazione mobiliare - Risoluzione dell'ordine di acquisto - Conseguente applicabilità degli artt. 1458 e 2033 c.c. - Contenuto - Individuazione.

In tema di intermediazione finanziaria, gli effetti retroattivi derivanti dalla risoluzione dell'ordine di acquisto sono quelli ordinariamente previsti dall'art. 1458 c.c., laddove la disciplina dettata dall'art. 2033 c.c. trova applicazione solo ai fini della

regolazione dei frutti e degli interessi che maturano per legge in relazione alle somme oggetto di ripetizione.

Cassazione, ordinanza, 11 ottobre 2025, n. 27232, sez. II civile

VENDITA - OGGETTO DELLA VENDITA Cessione immobiliare - Estensione dell'immobile - Prova - Descrizione dell'immobile e indicazione dei confini - Rilevanza esclusiva - Dati catastali indicati nell'atto - Rilevanza in via sussidiaria.

In tema di cessione immobiliare, ai fini della prova dell'estensione della consistenza dell'immobile ceduto, va dato rilievo esclusivamente alla sua descrizione, e dunque all'indicazione dei suoi confini, e, in via sussidiaria, ai dati catastali indicati nell'atto di cessione.

Cassazione, ordinanza, 12 agosto 2025, n. 23121, sez. I civile

CONTRATTI IN GENERE - SIMULAZIONE (NOZIONE) - PROVA - IN GENERE Azione di simulazione di un contratto esperita dal creditore di una delle parti - Dichiarazione di pagamento del prezzo contenuta nel rogito notarile - Inopponibilità al creditore - Fondamento - Valutazione globale e sintetica degli indizi - Censurabilità in sede di legittimità - Limiti - Fattispecie.

In tema di prova per presunzioni della simulazione di un contratto, la dichiarazione relativa al versamento del prezzo di una compravendita immobiliare, contenuta in un rogito notarile, non ha valore vincolante nei confronti del terzo, per cui spetta al giudice del merito valutare l'opportunità di fondare la decisione sulla prova per presunzioni e di apprezzare l'idoneità degli elementi presuntivi per deduzioni secondo l'id quod plerumque accidit, incensurabili in sede di legittimità quando sorrette da una adeguata e corretta motivazione sotto il profilo logico e giuridico. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione impugnata che ha ritenuto che l'azione proposta dal Fallimento - diretta a far valere la simulazione di un contratto di cessione di immobili di cui era stato parte il fallito - poteva essere suffragata dalla prova per presunzioni, non essendo vincolante nei confronti della curatela la dichiarazione relativa al versamento del prezzo pur se contenuta in un rogito notarile, stante la sua posizione di terzietà rispetto alla persona del fallito, e traendo, invece, elementi di valutazione circa il carattere fittizio del contratto dalla circostanza che il compratore, su cui gravava l'onere di provare il pagamento del prezzo, non aveva fornito la relativa dimostrazione).

Cassazione, ordinanza, 25 luglio 2025, n. 21440, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - NULLITÀ DEL CONTRATTO - IN GENERE Nullità ex art. 40 della l. n. 47 del 1985 (applicabile ratione temporis) - Natura formale - Conseguenze - "Conferma" ex artt. 17 e 40 della citata legge - Carattere tipico - Conseguenze.

In tema di compravendita immobiliare, la nullità prevista dagli artt. 17 e 40 della l. n. 47 del 1985 (applicabile ratione temporis), per omessa indicazione (o allegazione), nell'atto, degli estremi dei titoli edilizi relativi all'immobile alienato, riveste carattere formale, sicché, da un lato, per la sua configurazione è sufficiente che si riscontri la mancanza di tale indicazione nel contratto, senza che occorra interrogarsi sulla reale esistenza di detti titoli, mentre, dall'altro, essa può essere sanata solo nei modi tipici previsti dal legislatore - e, cioè, mediante la "conferma" prevista dalla citata l. n. 47, la quale consiste in un nuovo e distinto atto con cui si provveda alla comunicazione dei dati mancanti o all'allegazione dei documenti, avente i medesimi requisiti formali del precedente, ed in forme che non ammettono equipollenti - la cui disciplina non è passibile di interpretazione estensiva né analogica, avendo la sanatoria di un atto nullo carattere eccezionale.

Cassazione, sentenza, 17 luglio 2025, n. 19765, sez. II civile

ENFITEUSI - ESTINZIONE - IN GENERE Vincolo enfiteutico - Estinzione del rapporto ex art. 1 della l. n. 16 del 1974 - Interventute divisioni o frazionamenti con successive affrancazioni - Conseguenze.

In tema di estinzione del rapporto enfiteutico, l'art. 1 della l. n. 16 del 1974 - ratione temporis vigente - va interpretato nel senso che il vincolo deve essere stato costituito in data antecedente al 28 ottobre 1941 e con canone inferiore a mille lire annue; ne

consegue che - al fine dell'applicazione della suddetta norma - nel caso in cui il fondo sul quale è costituito il vincolo sia stato, nel corso del tempo, oggetto di divisione o frazionamenti con successive affrancazioni, il canone deve rideterminarsi in misura proporzionale al valore del singolo immobile risultante dalla divisione, con riferimento alla data di entrata in vigore della l. n. 16 del 1974.

Cassazione, ordinanza, 14 luglio 2025, n. 19323, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - FORMA - SCRITTA - "AD SUBSTANTIAM" - IN GENERE Contratto - Risoluzione convenzionale - Forma scritta - Necessità - Condizioni - Fattispecie.

Il contratto risolutorio, atteso il principio della libertà della forma, non deve necessariamente risultare da un accordo esplicito dei contraenti, ma può desumersi anche da fatti univoci successivi alla stipula, contrastanti con la volontà di darvi ulteriore corso; è necessaria, invece, la forma scritta ad substantiam ove tale forma sia richiesta per il contratto da risolvere. (Nella specie, la S.C. in relazione a un contratto preliminare di compravendita di immobile, ha escluso che integrasse il necessario requisito della forma la scrittura apposta in calce al contratto contenente la sottoscrizione di uno soltanto dei contraenti, come pure il rilascio della procura irrevocabile, trattandosi, in quest'ultimo caso, di negozio unilaterale recettizio, costituito dalla dichiarazione di volontà del solo rappresentato).

DISTANZE LEGALI

Cassazione, ordinanza, 1 luglio 2025, n. 17798, sez. II civile

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - CONVENZIONI PRIVATE - DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI Art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come modif. dall'art. 10, comma 1, lett. b), del d.l. n. 76 del 2020, conv., con modif., dalla l. n. 120 del 2020 - Ripristino di edifici eventualmente crollati o demoliti e loro ricostruzione - Rispetto delle distanze legittimamente preesistenti - Anche nell'ipotesi di ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito - Possibilità - Fondamento - Condizioni - Limiti.

Poiché la norma contenuta nell'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380 del 2001, come modificato dall'art. 10, comma 1, lett. b), del d.l. n. 76 del 2020, conv. con modif. dalla l. n. 120 del 2020, è posta a salvaguardia dell'esigenza di recuperare il patrimonio edilizio preesistente, il ripristino di edifici eventualmente crollati o demoliti e la loro ricostruzione, quando ne sia accertabile la preesistente consistenza e non sia possibile modificare l'originaria area di sedime, può avvenire nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti - salvo che si tratti di edifici vincolati ovvero ricadenti in zona A o assimilate - anche quando siano stati realizzati ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, purché le trasformazioni avvengano nell'ambito degli incentivi volumetrici riconosciuti per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico oppure per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza, 6 novembre 2025, n. 29423, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCURSUALI - FALLIMENTO - EFFETTI - PER IL FALLITO - ATTI SUCCESSIVI ALLA DICHIARAZIONE - IN GENERE Azione di inefficacia ex art. 44 l.fall. - Legittimazione passiva del beneficiario del pagamento e non del soggetto incaricato della sua esecuzione - Sussistenza - Fondamento.

I pagamenti avvenuti dopo il fallimento e riconducibili, anche indirettamente, al fallito, perché effettuati con suo denaro, su suo incarico, ovvero in suo luogo, sono inefficaci ai sensi dell'art. 44 l.fall. e le conseguenti domande di accertamento della loro inefficacia e di restituzione delle somme indebitamente versate in violazione della par condicio creditorum vanno proposte nei confronti dell'accipiens, che è l'unico legittimato passivo, essendo l'effettivo beneficiario dell'atto solutorio, e non, invece, nei confronti del soggetto eventualmente deputato dal medesimo fallito alla sua esecuzione.

Cassazione, ordinanza, 3 novembre 2025, n. 29057, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCURSUALI - LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA DELLE GRANDI IMPRESE IN CRISI - IN GENERE Amministrazione straordinaria delle grandi imprese - Inefficacia dei pagamenti ex art. 44 l. fall. - Applicabilità - Momento di effettuazione del pagamento - Individuazione.

In tema di amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza ex d.l. 347 del 2003, conv. dalla l. 39 del 2004, ai pagamenti eseguiti dal debitore trova applicazione l'art. 44, primo comma, l.fall., computandosi gli effetti dell'inopponibilità dei pagamenti sin dall'ora zero del giorno dell'emissione del decreto di nomina del commissario straordinario, essendo a tale data ascrivibili gli effetti nei confronti dei terzi dello spossessamento del solvens.

NOTAIO

Cassazione, sentenza, 22 luglio 2025, n. 20650, sez. II civile

NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - SANZIONI PER LE CONTRAVVENZIONI E VIOLAZIONI - IN GENERE Elemento soggettivo - Dolo o colpa - Sussistenza - Necessità - Conseguenze - Errore sulla liceità del fatto - Rilevanza - Condizioni - Incolpevolezza dell'errore - Necessità.

Anche in tema di responsabilità disciplinare notarile è applicabile il principio secondo cui l'illecito deve risultare ascrivibile all'autore del fatto (almeno) a titolo di colpa, cosicché l'errore sulla liceità del fatto deve reputarsi rilevante e scriminante, ove risulti incolpevole, dovendosi, tuttavia, desumere il profilo di non colpevolezza dell'errore stesso da elementi positivi (quali un'assicurazione di liceità da parte della P.A. preposta, ovvero un provvedimento dell'autorità giudiziaria) idonei a indurre il professionista all'illecito contestato e non ovviabili con l'uso dell'ordinaria diligenza.

NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - PROCESSO DISCIPLINARE Fase amministrativa - Termini - Perentorietà - Esclusione - Fondamento - Conseguenze.

In tema di responsabilità disciplinare dei notai, i termini della fase amministrativa del procedimento sono ordinatori, in mancanza di una espressa qualificazione di perentorietà, per cui deve escludersi che l'art. 153, comma 2, della l. n. 89 del 1913, nello stabilire che l'organo dotato d'iniziativa debba procedere "senza indugio", comporti la decadenza o l'estinzione dell'azione intempestiva.

SUCCESSIONI

Cassazione, ordinanza, 7 ottobre 2025, n. 26996, sez. II civile

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - OGGETTO - IN GENERE Domanda di divisione - Idoneità ad interrompere il corso dell'usucapione - Fondamento.

L'atto di citazione introduttivo di un giudizio di divisione è idoneo ad interrompere il corso dell'usucapione essendo volto alla conservazione del patrimonio ereditario.

Cassazione, ordinanza, 21 agosto 2025, n. 23637, sez. II civile

PRESCRIZIONE CIVILE - RINUNZIA - IN GENERE Rinunzia tacita - Ammissibilità - Comportamento incompatibile con la volontà di opporre la prescrizione - Configurabilità - Condizioni - In tema di prescrizione del diritto di un coerede all'accettazione - Riconoscimento da parte di altro coerede del diritto a partecipare alla divisione - Sussistenza.

La rinuncia alla prescrizione, a norma dell'art. 2937, comma 3, c.c., può risultare anche da un comportamento incompatibile con la volontà di opporre la causa estintiva dell'altrui diritto, e, cioè, non altrimenti interpretabile se non nel senso di considerare attualmente esistente il diritto medesimo; per l'effetto, con riguardo alla prescrizione del diritto di un coerede all'accettazione della eredità, la suddetta rinuncia tacita, da parte dell'altro coerede, è configurabile nel suo riconoscimento del diritto del primo a partecipare alla divisione dell'eredità.

Cassazione, ordinanza, 22 luglio 2025, n. 20635, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - SUCCESSIONE NECESSARIA - DIRITTI RISERVATI AI LEGITTIMARI - MISURA DELLA QUOTA DI RISERVA - CONIUGE - DIRITTO DI ABITAZIONE E DI USO SUI MOBILI In genere.

In tema di successione legittima, il diritto di abitazione ed uso ex art. 540, comma 2, c.c. è devoluto al coniuge ~~della~~ cuius in base ad un meccanismo assimilabile al prelegato ex lege, sicché la sua concreta attribuzione, in una controversia di divisione ereditaria, non è subordinata alla formulazione di una domanda giudiziale del coniuge superstite a favore del quale esso va quindi riconosciuto pur in assenza di un'espressa richiesta.

Cassazione, sentenza, 3 luglio 2025, n. 18056, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ (PURA E SEMPLICE) - CON BENEFICIO DI INVENTARIO - CHIAMATO POSSESSORE DI BENI EREDITARI - IN GENERE Donatario chiamato all'eredità - Rinuncia all'eredità - Applicabilità dell'485 c.p.c. ai beni oggetto di donazione - Esclusione - Fondamento - Limiti.

L'art. 485 c.c., che considera erede puro e semplice il chiamato all'eredità che, essendo in possesso, a qualsiasi titolo, di beni ereditari, non faccia l'inventario entro i termini previsti, non riguarda il donatario, anche se questi abbia rinunciato all'eredità, in quanto - in tale ipotesi - vi è un titolo che giustifica il trasferimento del bene né la rinuncia è idonea a far rientrare il bene donato nell'asse ereditario, salvi gli effetti dell'azione di riduzione, ove vittoriosamente esercitata.

II. Diritto tributario

Cassazione, sentenza 2 luglio 2025, n. 17992, sez. V

Imposta sulle successioni e donazioni- Accettazione di eredità con beneficio d'inventario - Deroga al regime tributario di cui al d.lgs. n. 346 del 1990 - Esclusione - Rilevanza nel momento della riscossione dell'imposta - Sussistenza - Conseguenze - Esigibilità dell'imposta dopo la chiusura della procedura di liquidazione dell'eredità - Limite dell'attivo ereditario.

In tema di imposta di successione, l'accettazione beneficiata dell'eredità non determina una deroga al regime dell'obbligazione tributaria di cui al d.lgs. n. 346 del 1990, sotto il profilo della disciplina delle passività fiscalmente rilevanti, venendo piuttosto in rilievo al momento della riscossione dell'imposta - secondo le risultanze dell'attività liquidatoria dei beni ereditari ex artt. 495 e ss c.c. , al fine di determinare il valore dei beni concretamente ed effettivamente pervenuti all'erede nel rispetto del limite della sua esposizione all'obbligazione tributaria, la quale, pertanto, non potrà essere fatta valere fino a quando non sia conclusa la procedura di liquidazione dei debiti ereditari, e sempre che sussista un residuo attivo in favore dell'erede beneficiato.

Cassazione, sentenza 4 luglio 2025, n. 18252, sez. V

Imposta sulle successioni e donazioni- Presupposto - Chiamata all'eredità - Successione comprendente un'eredità non ancora accettata - Obbligo dell'erede di pagare la relativa imposta - Fondamento.

Presupposto dell'imposta sulle successioni è la chiamata all'eredità e non già l'accettazione, con la conseguenza che, quando la successione riguarda anche un'eredità devoluta al dante causa e da costui non ancora accettata, l'erede è tenuto al pagamento dell'imposta anche relativamente a quest'ultima, la cui delazione gli è stata trasmessa ai sensi dell'art. 479 c.c.

Cassazione, ordinanza 4 luglio 2025, n. 18318, sez. V

Atto pubblico di compravendita immobiliare - Procedura di registrazione telematica ai sensi del d.lgs. n. 463 del 1997 - Qualità di responsabile d'imposta in capo al notaio rogante - Sussistenza - Soggetti obbligati al pagamento del tributo - Parti del contratto - Conseguenze.

In tema di imposta di registro, il notaio che, in sede di rogito di compravendita immobiliare, si sia avvalso della procedura di registrazione telematica ai sensi del d.lgs. n. 463 del 1997, è responsabile d'imposta, benché, ai sensi dell'art. 57 del d.P.R. n. 131 del 1986, restino obbligate al pagamento del tributo le parti sostanziali dell'atto medesimo, alle quali, pertanto, è legittimamente notificato l'avviso di liquidazione in caso d'inadempimento.

Cassazione, ordinanza 24 luglio 2025, n. 21055, sez. V

Imposta di registro - Trasferimento del bene ex art. 2932 c.c. - Assoggettamento ad imposta proporzionale ex art. 27, comma 3, d.P.R. n. 131 del 1986 - Domanda di esecuzione in forma specifica proposta dal promittente venditore - Irrilevanza - Fondamento.

In materia di imposta di registro, la sentenza ex art. 2932 c.c., che abbia disposto il trasferimento di un immobile in favore del promissario acquirente subordinatamente al pagamento del corrispettivo pattuito, è soggetta ad imposta in misura proporzionale e non in misura fissa, anche se ancora impugnabile, ai sensi dell'art. 27, comma 3, del d.P.R. n. 131 del 1986, secondo cui non sono considerati soggetti a condizione sospensiva gli atti i cui effetti dipendano dalla volontà dell'acquirente per effetto di condizione meramente potestativa, non essendo decisivo, peraltro, che la domanda di esecuzione in forma specifica sia proposta dal promittente venditore (contro il quale il promittente acquirente abbia eventualmente proposto domanda riconvenzionale di risoluzione per inadempimento del contratto preliminare), giacché la volontà rilevante ai fini del consolidamento e della stabilizzazione dell'efficacia traslativa della sentenza costitutiva resta quella del promittente acquirente rispetto all'adempimento dell'obbligazione posta a suo carico per il pagamento del prezzo.

*** Cassazione, ordinanza 21 novembre 2025, n. 30706, sez. V**

Imposta di registro - Atti giudiziari- Sentenza che dichiara l'inefficacia-inesistenza di un contratto

Non si giustifica l'applicazione di un differente regime impositivo nei riguardi delle statuizioni condannatorie che accedono alle pronunzie dichiarative della inesistenza/inefficacia del contratto rispetto a quelle che invece accedono alle pronunzie di nullità o annullamento e risoluzione, posto che in tutti questi casi il legislatore ha previsto, come conseguenza dell'esperimento del rimedio, il ripristino della situazione iniziale e la restituzione di eventuali vantaggi patrimoniali derivanti dall'accordo nullo o inesistente (Cass. 25610/ 2022). Quindi, posto che l'azione di ripetizione per indebito oggettivo è esperibile in ogni caso di mancanza di una causa acquirendi in ragione della mancanza o della cessazione del vincolo originariamente esistente tra le parti (Cass., Sez. 2°, 15 gennaio 2018, n. 715; Cass., Sez. 1°, 27 agosto 2020, n. 6 17948; Cass., Sez. 1°, 26 ottobre 2020, n. 23448; Cass., Sez. 3°, 23 novembre 2021, n. 36251), non può porsi alcuna differenza tra l'azione di nullità del contratto e quella dichiarativa della sua inesistenza o della sua inefficacia, sul piano della giustificazione e dell'efficacia della pronunzia giudiziale, essendo comune la funzione di conformare *secundum legem* la regolamentazione dei rapporti tra le parti mediante la reciproca restituzione delle prestazioni o delle attribuzioni *sine titulo* (Cass., Sez. 5°, 7 luglio 2017, n. 16814; Cass., Sez. 6°-5, 23 agosto 2017, n. 20315; Cass., Sez. 5°, 20 dicembre 2018, n. 32969; Cass., Sez. 5°, 8 ottobre 2020, n. 21702). Né rileva, in alcun modo, che il contratto di cui sia dichiarata la nullità o pronunziato l'annullamento ovvero l'inefficacia-inesistenza (come statuito nel caso *sub iudice*), sia soggetto a registrazione in termine fisso o in caso d'uso, dal momento che la disciplina contenuta nell'art. 8, comma 1, lett. e), della tariffa - parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 prescinde da tale discriminazione in ordine all'assolvimento o meno della registrazione (e, quindi, al pagamento o meno dell'imposta di registro) per il contratto affetto da nullità o annullabilità.

In conclusione, il negozio mancante di uno dei suoi elementi essenziali (consenso della parte contraente alla cessione del rapporto contrattuale) non viene a giuridica esistenza e non può produrre alcun effetto, con la conseguenza che trova applicazione in questo caso il disposto dell'art.8 lett. e) T.U.R. per identità di *ratio legis* e simmetria di causa negoziale.

Imposta di registro- Atti giudiziari- Decreto ingiuntivo- Natura moratoria degli interessi

Nel caso in esame, i giudici di merito hanno correttamente riconosciuto la natura moratoria e non compensativa degli interessi indicati nella pronuncia di condanna relativa al decreto ingiuntivo, sulla scorta di elementi desumibili dall'atto stesso, senza effettuare alcun accertamento extratestuale ma individuandone contenuto e portata precettiva sulla base del titolo giudiziale e di quanto in esso disposto. Di conseguenza, ai fini della determinazione dell'imposta di registro, è da ritenersi legittima l'applicazione dell'aliquota proporzionale del 3% in forza dell'art. 8 della tariffa parte 1 allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 e relativa nota II, in combinato disposto con l'art. 15, comma 1, del D.P.R. n. 633 del 1972. La suddetta nota II, infatti, esclude l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro sugli importi oggetto di condanna da parte dell'Autorità giudiziaria che sono soggetti ad IVA. L'art. 15 del D.P.R. n. 633 del 1972 dispone, tuttavia, che non concorrono a formare la base imponibile ai fini IVA le somme dovute a titolo di interessi moratori.

Imposta di registro- Scrittura privata di ricognizione di debito

Va premesso che, nel caso di specie, è incontrovertita la qualificazione della scrittura quale ricognizione del debito. È espressione di principio consolidato la statuizione secondo cui la ricognizione di debito, al pari della promessa di pagamento, non costituisce autonoma fonte di obbligazione, ma determina un'astrazione meramente processuale della causa debendi, comportante una semplice *relevatio ab onere probandi*, per la quale il destinatario della ricognizione di debito è dispensato dall'onere di provare l'esistenza del rapporto fondamentale (cfr., più di recente, Cass. sez. 1, ord. 25 gennaio 2022, n. 2091; Cass. sez. 3, 2020, n. 24451; Cass. sez. 1, 20 dicembre 2016, n. 26334), il quale ultimo si presume pertanto fino a prova contraria. Per quanto concerne gli atti ricognitivi, con riferimento alla fattispecie oggetto del presente giudizio, ove l'atto di riconoscimento del debito - che fa espressamente riferimento al rapporto fondamentale sottostante - è propriamente un atto meramente ricognitivo, come tale atto giuridico in senso stretto, dal quale, dunque, non scaturisce alcun effetto reale o obbligatorio, l'obbligazione riferita al rapporto fondamentale essendo a monte, né potendo ad esso ricondursi un autonomo rilievo patrimoniale, derivandone solo l'agevolazione per il creditore sul piano dell'onere della prova, che, operando pertanto sul piano dell'astrazione processuale, non può qualificarsi come effetto "dichiarativo" dell'atto di riconoscimento (S.U. n. 7682/2023). Infine, nemmeno può trovare accoglimento la tesi propugnata dall'amministrazione, avendo le Sezioni unite di questa Corte chiarito che "la scrittura privata non autenticata di ricognizione di debito che, come tale, abbia un carattere meramente ricognitivo di una situazione debitoria certa, non avendo per oggetto una prestazione a contenuto patrimoniale, è soggetta ad imposta di registro in misura fissa solo in caso d'uso".