

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 44/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 224 DEL 12 DICEMBRE 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

CONIUGI

***Cassazione, ordinanza, 3 dicembre 2025, n. 31486, sez. I civile**

Separazione consensuale – contenuto eventuale

La separazione consensuale è un negozio di diritto familiare avente un contenuto essenziale - il consenso reciproco a vivere separati, l'affidamento dei figli, l'assegno di mantenimento ove ne ricorrano i presupposti - ed un contenuto eventuale, che trova solo occasione nella separazione, costituito da accordi patrimoniali del tutto autonomi che i coniugi concludono in relazione all'instaurazione di un regime di vita separata. Ne consegue che questi ultimi non sono suscettibili di modifica (o conferma) in sede di ricorso ad hoc ex art. 710 c.p.c. o anche in sede di divorzio, la quale può riguardare unicamente le clausole aventi causa nella separazione personale, ma non i patti autonomi, che restano a regolare i reciproci rapporti ai sensi dell'art. 1372 c.c.

Cassazione, sentenza, 4 agosto 2025, n. 22522, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - TITOLO ESECUTIVO - IN GENERE Convenzione di separazione personale omologata - Obbligo di contribuzione alle spese di mantenimento dei figli - Omesso adempimento - Esecuzione forzata - Titolo esecutivo - Condizioni - Fattispecie.

La convenzione di separazione personale dei coniugi, omologata dall'autorità giudiziaria, nella quale sia stabilito che il genitore non affidatario contribuisca alle spese sostenute dall'altro genitore, previo accordo con quest'ultimo, nonché a quelle mediche e scolastiche ordinarie - in tal caso, senza bisogno di preventiva concertazione -, costituisce idoneo titolo esecutivo e non richiede un ulteriore intervento del giudice in sede di cognizione, purché il genitore creditore abbia, nel primo caso, conseguito l'accordo con l'altro, e, nel secondo caso, documentato l'entità degli esborsi o, in alternativa, messo a disposizione della controparte la documentazione necessaria. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che aveva ritenuto sufficiente, quale titolo per l'esecuzione forzata, la mera elencazione nel precetto delle spese straordinarie sostenute dal genitore affidatario, priva dell'allegazione della relativa documentazione giustificativa, necessaria per garantire la certezza, liquidità ed esigibilità del credito).

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

Cassazione, ordinanza, 26 agosto 2025, n. 23877, sez. III civile

RISARCIMENTO DEL DANNO - RISARCIMENTO IN FORMA SPECIFICA Violazione di diritti reali - Domanda di risarcimento in forma specifica - Materiale impossibilità - Attribuzione del risarcimento per equivalente - Ammissibilità - Fondamento.

In tema di tutela dei diritti reali, il giudice, in ipotesi di materiale impossibilità di porre in essere la reintegrazione in forma specifica richiesta dal danneggiato, può disporre d'ufficio il risarcimento per equivalente, in quanto la domanda di risarcimento in forma specifica comprende quella di risarcimento per equivalente, sicché la proposizione della prima contiene implicitamente anche quest'ultima.

Cassazione, ordinanza, 2 agosto 2025, n. 22343, sez. III civile

COMPETENZA CIVILE - INCOMPETENZA - PER TERRITORIO Forum destinatae solutionis - Individuazione - Presupposto - Liquidità dell'obbligazione - Requisiti - Contestazioni del debitore - Rilevanza - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.

La liquidità dell'obbligazione pecuniaria - da accertarsi allo stato degli atti ex art. 38, comma 4, c.p.c., ai fini dell'individuazione del forum destinatae solutionis - ricorre allorquando il titolo ne quantifichi l'entità oppure indichi criteri determinativi senza lasciare margine di discrezionalità, non assumendo rilievo, al riguardo, eventuali contestazioni riferite all'an o al quantum né l'eccezione del convenuto che neghi l'esistenza dell'obbligazione, attesa la natura di principio generale della norma dettata dall'art. 10 c.p.c. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, ai fini della determinazione della competenza territoriale, aveva escluso la liquidità del credito restitutorio derivante dalla riforma della sentenza in forza della quale erano state corrisposte le somme, per il sol fatto che sul relativo ammontare vi erano contestazione dei debitori).

Cassazione, ordinanza, 2 agosto 2025, n. 22327, sez. III civile

CONTRATTI AGRARI - CONTROVERSIE - DISPOSIZIONI PROCESSUALI - GIUDIZIO PER MOROSITA' - SANATORIA Contratto di affitto agrario - Inadempimento dell'affittuario - Domanda di risoluzione fondata su clausola risolutiva espressa - Sanatoria giudiziale della morosità - Operatività - Fondamento.

Nel contratto di affitto agrario, la domanda di risoluzione fondata su una clausola risolutiva espressa non esclude l'operatività della sanatoria in giudizio della morosità ex art. 11, comma 8, del d.lgs. n. 150 del 2011, la cui formulazione generale ricomprende ogni ipotesi in cui venga dedotto l'inadempimento dell'obbligo di pagamento dei canoni e si attaglia, dunque, a qualsiasi azione di risoluzione del contratto.

Cassazione, ordinanza, 1 agosto 2025, n. 22193, sez. III civile

LOCAZIONE - DISDETTA Disdetta in vista della scadenza del contratto - Successiva risoluzione consensuale - Incompatibilità - Esclusione - Fondamento - Conseguenze - Prelazione in favore del conduttore - Spettanza - Esclusione.

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, non sussiste incompatibilità tra la disdetta in vista della futura scadenza e la successiva risoluzione consensuale del contratto anteriore a tale scadenza, con la conseguenza che, in tale ultima ipotesi, al conduttore non spetta il diritto di prelazione previsto per il caso di sua mancata rinnovazione automatica, essendo venuto meno il contratto non per tale ragione, bensì in conseguenza della richiamata risoluzione consensuale.

Cassazione, ordinanza, 2 agosto 2025, n. 22322, sez. III civile

CONTRATTI AGRARI - ACCORDI TRA LE PARTI Accordi in deroga alle norme vigenti - Validità - Presupposti - Necessaria assistenza delle organizzazioni sindacali - Requisiti.

Ai fini della stipulazione di accordi in deroga alle norme vigenti in materia di contratti agrari, ai sensi dell'art. 45 della l. n. 203 del 1982, il requisito dell'assistenza dell'associazione professionale di categoria postula un'effettiva attività di consulenza e di indirizzo, che chiarisca alle parti il contenuto e lo scopo delle singole clausole contrattuali che si discostano dalle disposizioni di legge, affinché la stipulazione avvenga con la massima consapevolezza possibile, con la conseguenza che, ove l'assistenza sia stata prestata in tal modo, il contratto è valido, essendo a tal fine probante la sottoscrizione, da parte dei contraenti e dei loro rispettivi rappresentanti sindacali, del documento negoziale.

COPIE

***Cassazione, ordinanza, 5 dicembre 2025, n. 31840, sez. I civile**

Copie informi – Valore probatorio

Sebbene facciano piena prova in giudizio ai sensi degli artt. 2714 e 2715 c.c., nell'ambito degli atti pubblici e delle scritture private depositati presso uffici pubblici, soltanto le copie spedite nelle forme di legge, il giudice di merito può attribuire rilevanza probatoria, con una valutazione insindacabile in sede di legittimità se immune da vizi logici, anche alle copie informi esibite dalle parti quando riconosca che corrispondano all'originale.

In adesione a questi principi si reputa che la mera assenza della sottoscrizione in originale del notaio (sostituita dalla dicitura "f.to") e del timbro del medesimo, non privino di efficacia probatoria le copie delle procure la cui identificazione, quali atti pubblici registrati, è del tutto integra in ragione del riferimento al notaio rogante, alla data, al numero di repertorio e di raccolta.

NOTAIO

***Cassazione, sentenza, 2 dicembre 2025, n. 31423, sez. III civile**

Delegato alle operazioni di vendita

Il professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. va considerato quale ausiliario del giudice dell'esecuzione, non essendo riconducibile la sua posizione a quella degli "estranei che partecipano all'esercizio della funzione giudiziaria" cui l'art. 1, comma 1, L. n. 117 del 1988 estende l'applicabilità della relativa disciplina; solo contro il risultato dell'agire del delegato oggetto di intervento del giudice dell'esecuzione e sfociato in un provvedimento di quest'ultimo può configurarsi, nel caso di inutile esperimento dei previsti rimedi impugnatori e sempre che ne ricorrano i tassativi presupposti, la possibilità dell'azione ex L. n. 117 del 1988 con riferimento all'agire finale del giudice, eventualmente anche in concorso con l'azione risarcitoria verso il delegato.

Per i danni cagionati nello svolgimento dell'attività delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. il professionista delegato risponde ex art. 2043 cod. civ. ove agisca con dolo o colpa, restando comunque esclusa la responsabilità per colpa lieve consistita in imperizia nel caso in cui l'attività che ha causato il danno abbia richiesto la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà.

RESPONSABILITÀ CIVILE

Cassazione, ordinanza, 6 agosto 2025, n. 22703, sez. III civile

RESPONSABILITÀ CIVILE - MAGISTRATI E FUNZIONARI GIUDIZIARI - MAGISTRATI Termine di decadenza ex art. 4, comma 2, l. n. 117 del 1988 (ratione temporis applicabile) - Decorrenza - Definizione del procedimento in cui si è verificato il fatto dannoso - Epoca di verifica delle conseguenze dannose - Irrilevanza - Fattispecie.

In tema di responsabilità civile dei magistrati, ai fini della decorrenza del termine di decadenza dell'azione risarcitoria di cui all'art. 4, comma 2, della l. n. 117 del 1988, occorre aver riguardo alla definizione del procedimento nell'ambito del quale si è verificato il fatto dannoso (danno-evento), senza che rilevi il momento del verificarsi delle conseguenze pregiudizievoli subite (danno-conseguenza). (Nella specie la S.C., con riguardo alla domanda proposta da una società per il risarcimento dei danni correlati a un'interdittiva antimafia, disposta in conseguenza dell'emissione di un'ordinanza di custodia cautelare nei confronti

di un suo socio, ha confermato la sentenza di merito che aveva individuato il dies a quo del termine decadenziale nella data di conclusione del subprocedimento cautelare che aveva condotto all'annullamento della suddetta ordinanza restrittiva, escludendo la rilevanza, a tal fine, del successivo giudizio di merito, definitosi con l'assoluzione dell'imputato e la conseguente revoca della interdittiva antimafia).

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 21 novembre 2025, n. 30712, sez. V**

Imposta di registro- Trasferimento del bene ex art. 2932 c.c. in favore del promissario acquirente, subordinato al pagamento del corrispettivo pattuito

L'orientamento consolidato di questa Corte in tema di contratto preliminare di compravendita di bene immobile è nel senso che "In materia d'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 proporzionale e non in misura fissa, anche se ancora impugnabile, trovando applicazione l'art. 27 del D.P.R. n. 131 del 1986, alla stregua del quale non sono considerati sottoposti a condizione sospensiva gli atti i cui effetti dipendano dalla mera volontà dell'acquirente ovvero dall'iniziativa unilaterale del promittente acquirente" (così, tra le tante, Cass., Sez. T., 16 giugno 2023, n. 17359, che richiama Cass., Sez. 5°, 14 settembre 2016, n. 18006; Cass., Sez. 5°, 31 ottobre 2018, n. 27902; Cass., Sez. 5°, 13 agosto 2020, n. 17035; Cass., Sez. 5°, 23 febbraio 2021, n. 4737; Cass., Sez. 5°, 29 ottobre 2021, n. 30957; Sez. 6°-5, 28 aprile 2022, n. 13260; Cass., Sez. 5°, 29 aprile 2022, n. 13705; Cass. 23/07/2025, n. 20852).

La regola iuris prevista dal comma 3 dell'art. 27 T.U.R. non muta se a richiedere l'adempimento ex art. 2932, primo comma, c.c. sia stato il promittente venditore; quello che rileva non è la parte che chiede l'adempimento (indifferentemente l'acquirente o il venditore), ma la ricorrenza in concreto delle fattispecie previste dall'art. 27, comma 3 e 4, T.U.R., le quali non considerano e non si distinguono, per disciplina fiscale, a seconda del soggetto che propone l'azione di adempimento (il venditore o l'acquirente), puntando invece il discrimine sul soggetto (acquirente o venditore) dalla cui mera determinazione dipendono gli effetti del contratto sospensivamente condizionato; la condizione, quindi, è meramente potestativa quando il compimento del fatto o la sua omissione dipende dalla semplice volontà della parte, a cui resta riservato un potere decisionale sull'efficacia o sulla inefficacia del contratto, come tale espressivo di un mero arbitrio della parte, non altrimenti giustificato da seri o apprezzabili motivi, i quali, per lo meno ai fini fiscali che occupano, non possono ridursi ad una rinnovata valutazione di convenienza dell'affare o ad una sopravvenuta incapacità finanziaria (cfr., su tali principi, Cass., Sez. T., 17 marzo 2025, n. 7120 e la giurisprudenza ivi richiamata).

Per quanto qui più direttamente occupa, poi, ai fini fiscali non rileva che il prezzo non sia stato corrisposto, giacché, dopo la sentenza sostitutiva della stipula del contratto di compravendita, la situazione giuridico-economica che si presenta al fisco è perfettamente identica a quella che si sarebbe manifestata se fosse stato presentato per la registrazione l'atto di compravendita con pagamento del prezzo differito (cfr. Cass., Sez. T., 16 marzo 2011, n. 6161).

*** Cassazione, ordinanza 25 novembre 2025, n. 30923, sez. V**

Iva- Agevolazioni "prima casa" – Immobile costruito su terreno facente parte di complesso immobiliare adibito a struttura ricettiva- turistica

Come già affermato da questa Corte (Cass. n. 8032/2013), l'indagine sulle caratteristiche di un edificio, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata del 4%, prevista dal n. 21, Parte Seconda, della tabella A, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, deve essere condotta sulla base degli elementi strutturali e funzionali delle singole unità al momento della ultimazione dell'edificio ovvero delle classificazioni catastali definitivamente stabilite.

Al trasferimento dell'immobile, acquistato come prima casa, è applicabile, pertanto, l'aliquota IVA agevolata al 4%, se lo stesso sia stato accatastato nella categoria A2 e destinato ad abitazione non di lusso (nel senso di un effettivo e concreto impiego abitativo dell'immobile), essendo irrilevante la destinazione urbanistica del terreno, in considerazione della piena autonomia della disciplina catastale rispetto alle norme urbanistico - edilizie (cfr. Cass. n. 24462/2024).

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte europea dei diritti dell'uomo, sentenza 9 ottobre 2025, cause riunite nn. 1986/09 e 67556/13 Petruzzo e altri c. Italia, sez. I**

IMMOBILIARE – Reato di lottizzazione abusiva – legittimità della confisca – Convenzione europea dei diritti dell'uomo – articolo 7 – nulla poena sine lege – articolo 1 – Protocollo 1 allegato alla Convenzione – protezione della proprietà.

La Corte europea dei diritti dell'uomo si pronuncia su un caso italiano riguardante due gruppi di ricorrenti e avente ad oggetto la legittimità della confisca dei loro terreni e costruzioni disposta a seguito dell'accertamento del reato di lottizzazione abusiva. I ricorrenti sostengono che gli sia stata inflitta una pena imprevedibile, peraltro, senza che fossero stati condannati.

In primo luogo, i giudici di Strasburgo, coerentemente con quanto già stabilito nella sentenza *G.I.E.M. s.r.l. e altri c. Italia nn. 1828/06, 34163/07 e 19029/11*, hanno ritenuto che la confisca di cui all'oggetto di causa, possa essere considerata come "sanzione" ex art. 7 (*nulla poena sine lege*) della Convenzione.

Contestualmente, però, i giudici hanno escluso che vi sia stata una violazione dell'articolo 7 della Convenzione nei confronti del primo gruppo di ricorrenti. I giudici hanno ritenuto che le disposizioni normative che stabilivano il reato di lottizzazione abusiva fossero sufficientemente prevedibili e conoscibili e, inoltre, che il provvedimento di confisca dei beni fosse successivo all'accertamento dei fatti di reato, accertamento avvenuto nel corso di un regolare processo svolto nel contraddittorio tra le parti.

Secondo la Corte, i ricorrenti del primo gruppo avrebbero potuto prevedere che il terreno fosse soggetto ai vincoli edilizi imposti alle aree non destinate allo sviluppo (cd. "zone bianche") considerato che questo era indicato in tutti gli atti dell'autorità comunale. Allo stesso modo, la Corte ha rilevato la prevedibilità delle disposizioni che, all'epoca dei fatti, stabilivano il reato di lottizzazione abusiva (in particolare, gli artt. 18 e 19, l. 28 febbraio 1985, n. 47 e le ulteriori norme urbanistiche applicabili). La Corte, inoltre, ha osservato che i giudici nazionali avessero accertato tutti i fatti di reato contestati e che l'archiviazione del procedimento fosse dovuta unicamente al sopraggiungere della prescrizione perciò le conclusioni dei giudici nazionali devono essere considerate equivalenti a una condanna ai sensi dell'art. 7 della Convenzione, conformemente alle conclusioni già espresse nel caso *G.I.E.M. s.r.l. e altri c. Italia*. Infine, la Corte ha osservato che il procedimento davanti ai giudici nazionali si è svolto regolarmente e nel contraddittorio delle parti, pertanto non può ritenersi violato il diritto di difesa.

Con riguardo al secondo gruppo di ricorrenti, invece, la Corte ha rilevato che, questi, sono stati destinatari della sanzione della confisca dei beni nonostante non fossero mai stati formalmente accusati di alcun reato. Pertanto, non si riscontra alcuna sentenza di condanna in base alla quale poter ritenere legittima la sanzione emanata nei loro confronti. Inoltre, tali soggetti non hanno potuto esercitare il loro diritto di difesa all'interno del procedimento penale che ha comminato tale confisca. La Corte ritiene quindi violato l'articolo 7 della Convenzione per incompatibilità della procedura seguita con i requisiti in esso previsti.

Le autorità nazionali italiane hanno ritenuto che gli acquirenti degli immobili fossero responsabili del reato in concorso con i venditori e che dovevano quindi essere egualmente destinatari della sanzione. I giudici di Strasburgo affermano che tale responsabilità doveva essere accertata nell'ambito di un procedimento, da svolgersi in modo congiunto o separato rispetto a quello avviato nei confronti dei venditori, ma comunque conforme alle garanzie penali previste dall'articolo 6 della Convenzione.

Le autorità hanno invece ritenuto che non fosse giustificato perseguire gli acquirenti. I giudici di Strasburgo, di conseguenza, hanno ritenuto che non fosse giustificato comminare una sanzione nei loro confronti, sanzione che presupporrebbe, peraltro, una responsabilità penale retroattiva. Secondo la Corte EDU, le autorità nazionali avrebbero potuto valutare ulteriori strumenti, rispetto a quelli penali, per ripristinare, eventualmente, l'uso del terreno come previsto dalla legge.

I giudici di Strasburgo hanno, infine, riconosciuto la violazione dell'articolo 1 del primo Protocollo addizionale alla Convenzione nei confronti di tutti i ricorrenti riconoscendo che la confisca ha costituito un'ingerenza sproporzionata nel diritto al pacifico godimento dei loro beni.

Infatti, quanto al primo gruppo di ricorrenti, la Corte ha ritenuto che lo Stato italiano non avesse rispettato il giusto equilibrio tra gli interessi pubblici e quelli privati in gioco, avendo confiscato l'intera proprietà dei terreni e non solo gli edifici costruiti abusivamente. Pertanto, questi hanno dovuto sopportare un onere eccessivo ed esorbitante.

Quanto al secondo gruppo di ricorrenti, la Corte ha ritenuto che non fossero stati rispettati gli obblighi procedurali previsti dall'articolo 1 del Protocollo 1 allegato alla Convenzione. Infatti, ai ricorrenti non è stata data la possibilità di partecipare al procedimento che ha portato alla confisca, partecipazione che sarebbe stata necessaria per garantire la tutela dei propri diritti di difesa, prima di vedersi comminata una tale sanzione per concorso in un reato non contestato dalle autorità.

(La vicenda giudiziaria nazionale è la seguente: il primo gruppo di ricorrenti della sentenza in esame (cinque comproprietari di terreni) ha costruito due edifici e successivamente venduto i due appartamenti che costituivano uno degli edifici costruiti. Nel 2001 sono andati a giudizio per cambio di destinazione d'uso di un terreno in violazione delle norme urbanistiche. Il giudizio si concluse con una sentenza di assoluzione e l'ordine di restituzione dei beni sequestrati. Nel 2007, su ricorso della Procura, la Corte di Appello di Palermo, annullando la decisione di primo grado, ritenne provato il reato di lottizzazione abusiva ibrida in quanto erano state adottate condotte, sia contrattuali che materiali, utili a determinare un uso del suolo diverso da quello previsto dal regolamento urbanistico. Il procedimento si concluse per prescrizione del reato ma la Corte di Appello ordinò ugualmente di procedere con la confisca non solo dei fabbricati costruiti abusivamente ma anche di tutti i terreni (Corte d'Appello di Palermo, sentenza del 22 maggio 2007, n. 1676; T.A.R. Sicilia, Palermo, sez. II, sentenza del 9 aprile 2018, n. 839).

Il secondo gruppo di ricorrenti è costituito dai tre acquirenti degli appartamenti costruiti dai membri del primo gruppo in violazione delle norme urbanistiche. Sebbene questi non siano stati perseguiti penalmente e fossero stati informati del procedimento penale in corso solo in modo informale, i loro appartamenti sono stati oggetto di confisca. I proprietari hanno quindi avviato un procedimento per ottenere l'annullamento del provvedimento esecutivo di confisca ma il Tribunale ha ritenuto che essi non avessero agito con la dovuta diligenza e che avrebbero dovuto sospettare che l'immobile non corrispondesse alla sua destinazione d'uso. Hanno poi avviato un secondo procedimento intentato contro il primo gruppo di ricorrenti, loro venditori, volto alla risoluzione del contratto di vendita e alla restituzione del prezzo pagato. Tali ultime istanze sono state accolte dai giudici nazionali).