

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

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 45/2025

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 229 DEL 19 DICEMBRE 2025

[A CURA DI:](#)

[FEDERICA TRESCA: DIRITTO CIVILE E PUBBLICO](#)

[DEBORA FASANO: DIRITTO TRIBUTARIO](#)

[GRETA CECCARINI: DIRITTO EUROPEO E INTERNAZIONALE](#)

Si avvisa che la pubblicazione della rassegna riprenderà il 9 gennaio 2026.

*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

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Cassazione, sentenza, 6 novembre 2025, n. 29368, sez. II civile

EDILIZIA POPOLARE ED ECONOMICA - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E AGEVOLATA *Edilizia residenziale pubblica - Vincolo del prezzo per i successivi acquirenti - Rimozione - Procedura di affrancazione ex art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018 - Estensione della legittimazione all'affrancazione in capo ai venditori - Sussistenza - Ragioni.*

La procedura di affrancazione finalizzata all'eliminazione del vincolo di prezzo per i successivi acquirenti degli immobili di edilizia residenziale pubblica, che l'art. 25-undecies del d.l. n. 119 del 2018, conv. con modif. dalla l. n. 136 del 2018, ha esteso in favore di tutti gli interessati, è consentita anche a chi ha proceduto successivamente alla vendita di tali immobili, in ragione dell'esigenza, evidenziata dalla decisione della Corte costituzionale n. 210 del 2021, di tutelare l'interesse dell'alienante ad assolvere, sia pure ex post, l'impegno contrattualmente assunto di trasferire il bene libero da pesi, la quale non è recessiva rispetto a un eventuale interesse dell'acquirente alla conservazione del vincolo di prezzo.

ESECUZIONE FORZATA

***Cassazione, sentenza, 13 dicembre 2025, n. 32521, sez. III civile**

Azione esecutiva

In caso di liquidazione generale del patrimonio dell'associazione sciolta, compiuta a norma degli art. 30 cod. civ. e 16 disp. att. cod. civ., non trova applicazione il privilegio processuale concesso dall'art. 41 TUB al creditore fondiario, il quale non può iniziare o proseguire l'azione esecutiva sui beni dell'ente compresi nella procedura di liquidazione.

FALLIMENTO

Società a partecipazione pubblica

È assoggettabile al fallimento la società di capitali con partecipazione in tutto o in parte pubblica in quanto soggetto di diritto privato agli effetti dell'art. 1 legg. fall.: la posizione dell'ente pubblico all'interno della società è unicamente quella di socio in base al capitale conferito, senza che gli sia consentito influire sul funzionamento della società avvalendosi di poteri pubblicistici, né detta natura privatistica della società è incisa dall'eventualità del cosiddetto "controllo analogo" mediante il quale l'azionista pubblico svolge un'influenza dominante sulla società, così da rendere il legame partecipativo assimilabile ad una relazione interorganica che, tuttavia, non incide affatto sulla distinzione sul piano giuridico formale tra pubblica amministrazione ed ente privato societario, che è pur sempre un centro di imputazione di rapporti e posizioni giuridiche soggettive diverso dall'ente partecipante.

Cassazione, ordinanza, 21 ottobre 2025, n. 28025, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDATARIE - FALLIMENTO - APERTURA (DICHIARAZIONE) DI FALLIMENTO - SENTENZA DICHIARATIVA - COMUNICAZIONE E PUBBLICAZIONE Inefficacia dei pagamenti ex art. 44 l.fall. - Amministrazione straordinaria - Effetti dell'apertura della procedura concorsuale - Decorrenza.

In tema di amministrazione straordinaria, ai pagamenti eseguiti dal debitore assoggettato a tale procedura, disciplinata dal d.l. n. 347 del 2003, conv. con l. n. 39 del 2004, si applica l'art. 44, comma 1 l. fall., computando gli effetti dell'inopponibilità dei pagamenti sin dall'ora zero (c.d. zero hour rule) del giorno della emissione del decreto di nomina del commissario straordinario, in quanto è da tale data che si determinano nei confronti dei terzi gli effetti dello spossessamento del solvens.

NOTARIATO

Cassazione, sentenza, 4 agosto 2025, n. 22573, sez. II civile

NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - PROCESSO DISCIPLINARE Fase amministrativa - Termini - Perentorietà - Esclusione - Fondamento - Prescrizione di inizio senza indugio del procedimento (art. 153 l. n. 89 del 1919) - Adeguatezza del tempo di promovimento - Obbligo di accertamento del giudice - Necessità - Incidenza sulla validità della misura disciplinare - Esclusione.

In tema di responsabilità disciplinare dei notai, i termini della fase amministrativa del procedimento sono ordinatori, in mancanza di espressa qualificazione di perentorietà, cosicché 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", preveda la decadenza o l'estinzione dell'azione intempestiva; ne deriva che l'espressione "senza indugio" richiede al giudice di accertare se il tempo impiegato all'uopo sia adeguato in relazione all'esigenza di celerità richiesta, giacché la pendenza della fase delle indagini può produrre pregiudizi indiretti sulla vita e sull'attività del notaio, oltre a rendere più difficile approntare un'adeguata difesa, ma non incide sulla validità della misura, in quanto il potere disciplinare si consuma solo col decorso del termine di prescrizione dell'illecito.

OBBLIGAZIONI E CONTRATTI

Cassazione, ordinanza, 21 ottobre 2025, n. 27959, sez. II civile

CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - IN GENERE Prelazione agraria ex art. 8, comma 3, l. n. 590 del 1965 - Previsione di pagamento di provvigione al mediatore previsto nel contratto preliminare di vendita del fondo oggetto di prelazione - Debenza - Esclusione - Fondamento.

Il coltivatore diretto che esercita il diritto di cui all'art. 8, comma 3, legge 26-5-1965 n. 590 non è tenuto al pagamento della provvigione al mediatore, ancorché detto pagamento sia regolato dal contratto preliminare, in quanto, agendo in forza di un diritto proprio che trova titolo nella legge, egli resta del tutto estraneo alle precedenti trattative sfociate nella stipulazione del contratto preliminare.

Cassazione, ordinanza, 16 settembre 2025, n. 25369, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - ADEMPIMENTO - PAGAMENTO - SURROGAZIONE - LEGALE Surrogazione ex art. 1203, n. 3, c.c. - Presupposti - Esistenza di una obbligazione attuale e liquida - Necessità - Esclusione - Rapporto preesistente tra solvens e debitore - Sufficienza - Fattispecie.

Condizione necessaria e sufficiente per il verificarsi della surrogazione legale, ai sensi dell'art. 1203, comma 1, n. 3, c.c., è la titolarità, in capo al solvens, di un interesse giuridicamente qualificato all'estinzione dell'obbligazione, per la cui ricorrenza non è, peraltro, necessaria l'esistenza di un'obbligazione attuale e liquida (o comunque giudizialmente accertata) ma solo di un preesistente rapporto giuridico tra solvens e debitore. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva riconosciuto il diritto a surrogarsi nei diritti vantati da una banca nei confronti del debitore - nei limiti dei versamenti effettuati - in capo al terzo coobbligato in solido datore d'ipoteca che aveva pagato con fondi propri i ratei di mutuo, al fine di scongiurare l'esecuzione forzata nei propri confronti).

Cassazione, ordinanza, 16 settembre 2025, n. 25317, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - EFFICACIA DELLA CESSIONE RIGUARDO AL DEBITORE CEDUTO Pagamento effettuato dal debitore ceduto nei confronti del cedente - Efficacia liberatoria - Esclusione - Presupposti - Consapevolezza dell'avvenuta cessione - Comunicazione verbale - Idoneità - Condizioni.

In caso di cessione del credito, il pagamento effettuato dal debitore ceduto al cedente non ha efficacia liberatoria allorché il solvens, anche prima della notifica, abbia comunque preso conoscenza dell'intervenuto mutamento della titolarità attiva del rapporto obbligatorio, potendo detta consapevolezza discendere anche da una semplice comunicazione verbale, purché qualificata dall'univoco significato di mezzo di informazione dell'avvenuto trasferimento del credito e tale da giustificare, alla stregua dell'ordinaria diligenza, il convincimento che il credito sia stato oggetto di effettiva cessione.

Cassazione, ordinanza, 12 settembre 2025, n. 25086, sez. III civile

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - CORRISPETTIVO (CANONE) - IN GENERE Locazione immobiliare ad uso non abitativo - Previsione di esborso forfettario una tantum a carico del conduttore - Legittimità - Fondamento - Fattispecie.

In tema di locazione di immobili ad uso non abitativo, la previsione di un esborso forfettariamente predeterminato e non destinato a protrarsi per tutta la durata del contratto, ove volta a compensare una prestazione individuata a carico del locatore, deve ritenersi legittima, ponendosi in rapporto di corrispettività con il godimento dei locali e la maggiore appetibilità degli stessi da parte dell'utenza. (Nella specie, la S.C. ha giudicato legittimo l'impegno contrattuale del conduttore di corrispondere al locatore un importo "una tantum" a titolo di parziale rimborso dei costi di ristrutturazione e riqualificazione di una stazione ferroviaria, al cui interno era sito l'immobile locato).

Cassazione, ordinanza, 3 settembre 2025, n. 24472, sez. II civile

LOCAZIONE - AFFITTO - IN GENERE Affitto d'azienda - Differenze rispetto alla locazione di immobile - Conseguenze - Esenzione ex art. 10 d.P.r. n. 633 del 1972 - Applicabilità - Esclusione.

Nell'affitto di azienda, l'immobile che di essa fa parte non è considerato nella sua individualità giuridica, ma come uno degli elementi costitutivi del complesso dei beni, legati tra loro da un vincolo di interdipendenza e complementarietà in ragione del conseguimento di un determinato fine produttivo, cosicché oggetto del contratto è il complesso produttivo unitariamente considerato e, pertanto, non si applica l'esenzione sancita dall'art. 10 del d.P.R. n. 633 del 1972 per le locazioni di immobili.

Cassazione, sentenza, 3 settembre 2025, n. 24465, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - IN GENERE Contratto definitivo - Fonte unica dei diritti e delle obbligazioni per le parti - Limiti - Obblighi preliminari funzionali alla stipula del definitivo - Inadempimento - Rilevanza - Fattispecie.

Il contratto definitivo costituisce unica fonte dei diritti e delle obbligazioni delle parti con riguardo al particolare negozio da esse voluto, sostituendo l'assetto d'interessi previsto nel contratto preliminare, salvo che quest'ultimo preveda obblighi strumentali e prodromici alla realizzazione dell'operazione economica perseguita, giacché in tal caso il loro inadempimento sopravvive alla stipulazione del definitivo, quale regola di imputazione della responsabilità per l'inattuazione dell'obbligo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva ritenuto che il rinnovo tacito di un contratto di locazione di un immobile oggetto di un'operazione di demolizione e ricostruzione per trasformarlo in complesso residenziale, fosse da attribuire alla responsabilità dell'appellante società immobiliare, tenuta, in base a un contratto preliminare stipulato con i proprietari dell'edificio, ad inviare tempestivamente alla conduttrice la disdetta della locazione, quale attività funzionale all'operazione da realizzare).

Cassazione, ordinanza, 3 settembre 2025, n. 24435, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITA' - ANNULLABILITA' DEL CONTRATTO - PER INCAPACITA' - NATURALE Annullamento del contratto ex art. 428, comma 2, c.c. - Presupposti - Mala fede dell'altro contraente - Requisiti - Fattispecie.

In tema di annullamento del contratto per incapacità di intendere e di volere ex art. 428, comma 2, c.c., la mala fede dell'altro contraente, quale consapevolezza della menomazione della sfera intellettuale o volitiva della persona incapace, può desumersi dalla rilevante sproporzione tra il prezzo di vendita e quello di mercato del bene oggetto del contratto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di annullamento di una vendita immobiliare a un prezzo sei volte inferiore a quello di mercato, secondo cui era inverosimile che l'altro contraente, pur essendo un cittadino egiziano da pochi mesi immigrato in Italia, non fosse a conoscenza di tale divario poiché aveva ricevuto in prestito il denaro per l'acquisto da uno zio residente da anni nella città di ubicazione dell'immobile e, quindi, necessariamente al corrente del suo valore di mercato).

Cassazione, ordinanza, 1 agosto 2025, n. 22266, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITA' - NULLITA' DEL CONTRATTO - AZIONE DI NULLITA' - LEGITTIMAZIONE Nullità del contratto - Azione di nullità - Interesse ad agire - Necessità.

La legittimazione generale all'azione di nullità prevista dall' art. 1421 cod. civ., in virtù della quale la nullità del negozio può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed essere rilevata anche d'ufficio del giudice, non esime l'attore dal dimostrare la sussistenza di un proprio concreto interesse ad agire secondo le norme generali e con riferimento all'art. 100 cod. proc. civ., non potendo tale azione essere proposta sotto la specie di un fine generale di attuazione della legge e non potendo il giudice rilevare di ufficio la nullità ove la pronuncia di questa non sia rilevante per la decisione della lite.

PRESCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 4 agosto 2025, n. 22494, sez. III civile

PRESCRIZIONE CIVILE - DECORRENZA Diritto al risarcimento del danno - Prescrizione - Decorrenza - Dal verificarsi del danno - Danno conseguente ad accoglimento giudiziale di altrui pretesa - Decorrenza - Dall'emissione del provvedimento giudiziale suscettibile di esecuzione - Ragioni.

La prescrizione del diritto al risarcimento del danno - da responsabilità contrattuale così come extracontrattuale - decorre dal momento in cui il pregiudizio si verifica, e quindi, ove esso consegua all'accoglimento giudiziale di una pretesa altrui, dall'emissione del provvedimento giudiziario suscettibile di essere posto in esecuzione e non dal suo passaggio in giudicato, perché è in tale momento che il danno, da meramente potenziale, diviene attuale.

SOCIETÀ

SOCIETA' - DI CAPITALI - SOCIETA' COOPERATIVE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI, TIPI: A RESPONSABILITA' LIMITATA E NON LIMITATA) - IN GENERE Rapporto societario e rapporto mutualistico - Contemporanea sussistenza - Conseguenze in tema di individuazione del termine di prescrizione dei diritti del socio.

In tema di società cooperative, atteso che il rapporto societario e il rapporto mutualistico tra socio e cooperativa sussistono contemporaneamente e in autonomia, al fine di individuare il termine di prescrizione dei diritti del socio occorre avere riguardo al tipo di rapporto dedotto in lite, sicché ove sia dedotta una questione riconducibile al rapporto sociale si applica il termine prescrizionale di cui all'art. 2949, comma 1 c.c., mentre ove sia dedotta una questione riconducibile al rapporto mutualistico si applica il termine prescrizionale ordinario di cui all'art. 2946 c.c.

SUCCESSIONI

Cassazione, ordinanza, 2 settembre 2025, n. 24378, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' (PURA E SEMPLICE) - MODI - TACITA - IN GENERE Riassunzione del processo interrotto per morte del de cuius - Costituzione del chiamato all'eredità - Accettazione tacita - Configurabilità - Presupposti - Fattispecie.

In caso di morte della parte e costituzione in giudizio del chiamato all'eredità, a seguito di riassunzione del processo da parte di altro soggetto, l'accertamento dell'accettazione tacita dell'eredità deve estendersi al complessivo comportamento del chiamato e all'eventuale possesso e gestione, anche solo parziale, di beni ereditari. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva valorizzato, quali elementi indicativi dell'accettazione tacita del chiamato, sia la circostanza che questi si era costituito nel giudizio riassunto a seguito del decesso della de cuius, sia il fatto che egli era nel possesso di beni ereditari, mentre la sua rinuncia all'eredità era intervenuta solo dopo la sentenza di primo grado che lo aveva visto soccombente rispetto alla domanda di riduzione per lesione di legittima).

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 10 dicembre 2025, n. 32136, sez. V**

Agevolazioni per la proprietà contadina- Concessione in locazione di terreni agevolati ad un terzo per realizzazione centrale eolica - Decadenza - Irrilevanza della sottoposizione del contratto a condizioni sospensiva e risolutiva

Il giudice di appello ha chiaramente argomentato le ragioni del rigetto del gravame, ritenendo sufficiente per la revoca (recte: decadenza) del beneficio fiscale ex artt. 2, comma 4-bis, del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 2010, n. 25, la sola concessione in locazione dei terreni per l'installazione (in base alla contestuale costituzione del diritto di superficie sull'area interessata) degli impianti eolici, a prescindere dalla sottoposizione del relativo contratto a condizioni sospensive e/o risolutive, in quanto manifestazione chiara ed inequivoca della volontà di cessare, attraverso la programmata destinazione dei terreni ad attività diversa da quella agricola, la coltivazione diretta dei terreni.

La *ratio* della revoca (recte: decadenza) non è connessa alla natura e all'incidenza della condizione sospensiva o risolutiva, bensì alla mera stipula del contratto di affitto o di locazione, che rivela la implicita volontà del beneficiario dell'agevolazione fiscale di cessare la coltivazione diretta dei terreni (arg. ex Cass., Sez. 5, 21 marzo 2014, n. 6688). In altri termini, la concessione in godimento a terzi dei terreni acquistati con i benefici fiscali della c.d. "piccola proprietà contadina" assume rilevanza, non ex se, quale titolo contrattuale precluso dalla disciplina sanzionatoria finalizzata a garantire l'effettività degli obiettivi perseguiti con l'agevolazione, quanto piuttosto quale indice sintomatico della cessazione della coltivazione diretta da parte del proprietario (tra le altre, v. Cass., Sez. 6-5, 22 dicembre 2021, n. 41225; Cass., Sez. Trib., 28 novembre 2024, n. 30684).

Non a caso fa eccezione la sola ipotesi in cui l'affitto venga effettuato a favore di una società, sia essa di persone che di capitali, il cui oggetto sociale sia riconducibile all'art. 2135 cod. civ., e che abbia una compagine societaria composta esclusivamente da soci legati da rapporto coniugale, di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo, con

l'originario beneficiario dell'agevolazione (Cass., Sez. 5, 18 maggio 2022, n. 15905; Cass., Sez. 5, 15 luglio 2022, n. 22290; Cass., Sez. Trib., 17 luglio 2025, n. 2000).

*** Cassazione, ordinanza 10 dicembre 2025, n. 32137, sez. V**

Imposta di registro- Sentenza che accerta la nullità di clausola di capitalizzazione trimestrale degli interessi debitori in relazione a contratti bancari e condanna la banca alla restituzione delle somme indebitamente riscosse

Va ribadito - alla luce dell'ormai consolidato orientamento di questa Corte - il principio per cui gli atti giudiziari "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", anche quando la dichiarazione di nullità riguardi singole clausole ex art. 1419, secondo comma, cod. civ., senza investire l'intero contratto, che sopravvive tra le parti con la sostituzione della disciplina legale alle clausole nulle (nella vicenda in disamina, la sentenza che accerti la nullità delle clausole di capitalizzazione trimestrale degli interessi debitori in relazione a contratti bancari e condanni la banca alla restituzione delle somme indebitamente riscosse a tale titolo in favore del cliente), sono soggetti ad imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. e), della tariffa - parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, essendo irrilevante che essi riguardino corrispettivi o prestazioni soggetti ad IVA, non trovando applicazione alla ripetizione di indebito oggettivo (art. 2033 cod. civ.) il principio di alternatività di cui all'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Per cui, non può trovare applicazione l'art. 8, comma 1, lett. b), della tariffa - parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, il quale postula la fisiologica validità (in toto et in qualibet parte) del contratto originante le obbligazioni per le quali si chiede al giudice di pronunciare la condanna al pagamento o alla consegna (in termini: Cass., Sez. 5, 31 agosto 2022, n. 25610).

Né tale enunciazione si pone in conflitto con i precedenti arresti di questa Corte (Cass., Sez. 5, 13 luglio 2017, n. 17277; Cass., Sez. Trib., 9 settembre 2022, n. 26561), che, in assenza di un petitum mirato ad accertare la nullità delle clausole contrattuali, hanno valorizzato la nota II all'art. 8 della tariffa - parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, in relazione alle statuizioni contemplate dalla lett. b) del citato art. 8, comma 1 (che avrebbe diversamente comportato la soggezione all'imposta di registro in misura proporzionale), per confermare l'applicazione ad analoghe fattispecie dell'imposta di registro in misura fissa sulla base della riconducibilità della prestazione restitutoria derivante dalla conditio indebiti al campo di applicazione dell'IVA.

*** Cassazione, ordinanza 10 dicembre 2025, n. 32145, sez. V**

Imposta di registro- Decreto ingiuntivo - Contratto verbale di fornitura di merci enunciato in procedimento monitorio

Non vi è stata alcuna duplicazione dell'imposta di registro, giacché l'art. 22, comma 1, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, comporta che la tassazione investa sia l'atto enunciante (cioè, il decreto ingiuntivo) sia l'atto enunciato (cioè, il contratto verbale), non rilevando che la soggezione ad IVA delle prestazioni eseguite nell'ambito della fornitura comporti l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa sia per l'atto negoziale sia per l'atto giudiziario (in virtù del principio di alternatività tra IVA e imposta di registro: art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131). Né si può sostenere che l'emanazione del decreto ingiuntivo comporti di per sé la cessazione degli effetti derivanti dal contratto verbale, essendo stata esercitata in sede monitoria un'azione di adempimento contrattuale per il pagamento dei corrispettivi dovuti per le merci fornite, sulla base del riconoscimento del relativo debito da parte del contraente obbligato.

*** Cassazione, ordinanza 11 dicembre 2025, n. 32210, sez. V**

Imposta di registro- Concessione di diritti di locazione, superficie e servitù su fondo agricolo per realizzazione di parco eolico- Riqualficazione dell'operazione, ex art. 20 TUR, come cessione di diritto di superficie

Nel caso in esame, come rettamente evidenziato dalla difesa erariale, non è stata compiuta alcuna rettifica dei "valori" e "corrispettivi" dichiarati in atto, ma è stata effettuata la riqualficazione dei diversi negozi contenuti nell'atto registrato, assumendo che l'ammontare dei canoni di locazione - quali dichiarati nel contratto e non rettificati - costituiscano in realtà il corrispettivo del diritto di superficie. Ne consegue che l'emissione dell'avviso di liquidazione per il recupero dell'imposta complementare a seguito della riqualficazione negoziale deve avvenire entro il termine generale di decadenza triennale previsto dal secondo comma dell'art. 76, comma 2, del TUR.

Dalla lettura dell'atto emerge in sé che la locazione era priva di reale funzione autonoma, poiché i diritti di superficie e di servitù erano già sufficienti a consentire la costruzione e la manutenzione dell'impianto eolico. La previsione di un canone elevato per la locazione, a fronte di un corrispettivo irrisorio per i diritti reali, dimostra che il contratto di locazione fu utilizzato solo per ottenere un vantaggio fiscale, sfruttando l'aliquota più bassa e la tassazione annuale. L'ufficio erariale, applicando l'art. 20 del TUR, ha correttamente riqualificato l'operazione sulla base della sua effettiva natura e finalità, riconducendola alla concessione di un diritto reale trentennale volto alla realizzazione e gestione del parco eolico.

*** Cassazione, ordinanza 11 dicembre 2025, n. 32344, sez. V**

Imposte di registro e ipocatastali - Registrazione telematica di atto di cessione di suolo edificatorio- Notificazione di atto impositivo, recante disconoscimento di agevolazione, solo al notaio rogante- Conseguenze

In termini generali, la Corte ha già avuto modo di rilevare che qualora il contribuente non impugni l'atto con il quale l'amministrazione ha esplicitato la pretesa tributaria ma presenti istanza di rimborso, dopo aver pagato nei termini richiesti, dalla definitività per mancata impugnazione dell'atto impositivo deriva l'inammissibilità dell'istanza, perché contrastante con il titolo, ormai definitivo, che giustifica l'attività esattiva dell'amministrazione (v., ex plurimis, Cass., 29 novembre 2019, n. 31236; Cass., 31 luglio 2018, n. 20367; Cass., 4 dicembre 2008, n. 28784).

Con specifico riferimento, poi, all'imposta di registro, la Corte, in diverse occasioni, ha avuto modo di considerare la distinta posizione dei soggetti passivi dell'imposizione nel contesto della responsabilità solidale che li avvince (D.P.R. n. 131 del 1986, art. 57), rimarcando, in particolare, che la relazione che intercorre tra il notaio rogante e le parti dell'atto sottoposto a tassazione non è paritetica, ma secondaria o dipendente, la responsabilità del notaio trovando ragione giustificativa "nel ruolo di garanzia a lui assegnato ex lege nel rafforzamento della pretesa dell'amministrazione finanziaria e della sua satisfattività" (v., in particolare, Cass., 21 giugno 2016, n. 12759, cit.).

Si è, quindi, precisato - nel sopra delineato contesto regolatorio della istituita solidarietà tributaria (art. 57, cit.) - che l'amministrazione, in applicazione dell'art. 1292 cod. civ., ha la facoltà di scegliere l'obbligato al quale rivolgersi ai fini dell'adempimento, per cui non è tenuta alla notifica dell'avviso di liquidazione nei confronti degli altri condebitori (v., ex plurimis, Cass., 3 febbraio 2017, n. 2864); e, più specificamente, che deve ritenersi legittima la notificazione dell'avviso di liquidazione dell'imposta effettuata dall'amministrazione nei confronti del notaio che ha registrato l'atto, "poiché lo stesso, ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, è obbligato al relativo pagamento in solido con i soggetti nel cui interesse è stata richiesta la registrazione, mentre l'Amministrazione ha la facoltà di scegliere l'obbligato al quale rivolgersi, senza essere tenuta a notificare l'avviso anche agli altri" (v. Cass., 21 febbraio 2007, n. 4047 cui addde Cass., 2 luglio 2014, n. 15005). I principi di diritto appena esposti sono stati, poi, ritenuti estensibili alla registrazione telematica dell'atto, ai sensi del D.Lgs. n. 463 del 1997, artt. 3-bis e 3-ter.

E si è, quindi, precisato che il pagamento dell'imposta, a fronte dell'avviso di liquidazione notificato al notaio rogante, comporta la definizione del rapporto tributario anche nei confronti degli altri condebitori solidali (parti contraenti), i quali non possono chiedere il rimborso dell'imposta, dovendosi presumere che siano stati informati della notifica ed abbiano deciso di non impugnare l'avviso di liquidazione, parti che, eventualmente, hanno titolo per far valere le proprie ragioni opponendosi all'azione di regresso o di rivalsa del coobbligato adempiente (Cass., 2 luglio 2014, n. 15005; v. altresì, nello stesso senso, tra le altre, Cass., 25 ottobre 2023, n. 29618). Né diversamente rileva - così come prospettato dalla ricorrente con riferimento alla qualificabilità dell'imposta come complementare, - la qualificazione del tributo oggetto di liquidazione siccome una siffatta qualificazione andava, per l'appunto, fatta valere - con le sue ricadute sul piano della stessa solidarietà passiva - con l'impugnazione dell'avviso di liquidazione che era proponibile dal notaio rogante oltretutto dalle stesse parti contraenti (per il rilievo che la pretesa al rimborso può essere esercitata, da parte del contribuente soggetto passivo dell'imposta, "in presenza di un pagamento spontaneo da parte del responsabile d'imposta, ma non certamente in presenza di un pagamento che sia conseguito ad un atto impositivo divenuto inoppugnabile per la mancata impugnazione", v. Cass., 7 novembre 2024, n. 28684).

*** Cassazione, ordinanza 11 dicembre 2025, n. 32347, sez. V**

Art. 20 TUR - Agevolazioni ex artt. 15 e 17 d.p.r. n. 601/21973- Contratto di apertura di credito con garanzia ipotecaria, regolato su conto corrente

In tema di imposta di registro il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 20, deve essere interpretato nel senso che, laddove il collegamento negoziale integri – piuttosto che la rilevanza ab estrinseco di disposizioni negoziali riconducibili, in quanto tali, ad autonomi atti presentati per la registrazione e, quindi, a diverse tipizzazioni di tariffa – il complessivo assetto dell'unico atto (del *gestum*, per l'appunto) sottoposto a registrazione, i conseguenti effetti giuridici dell'atto non possono che essere ricercati, ed individuati, nel concorso delle disposizioni negoziali che lo connotano in quanto (tutte) collegate nella loro definizione.

Come, poi, la Corte ha in più occasioni rilevato, ai fini dell'agevolazione prevista dal D.P.R. n. 601 del 1973, art. 15, rileva l'assunzione di un vincolo negoziale per un arco di tempo minimo stabilito dalla legge, indipendentemente dalle vicende successive del rapporto, così che la previsione, nel contratto di finanziamento, di una clausola in base alla quale l'azienda di credito ha la facoltà di recedere unilateralmente e senza preavviso anche prima della scadenza dei 18 mesi, priva dall'origine il credito della sua natura temporale (medio - lunga) richiesta dalla norma di agevolazione tributaria, degradando la durata del rapporto ad elemento variabile in funzione dell'interesse dell'azienda di credito (Cass., 18 aprile 2018, n. 9506, in motivazione; Cass., 28 marzo 2018, n. 7649; Cass., 24 maggio 2013, n. 12928; Cass., 9 dicembre 2008, n. 28879).

Laddove la ratio agevolativa in discorso non è intaccata dalla pattuizione di una clausola risolutiva o di recesso a favore dell'Istituto erogante, - ricollegata alla sussistenza di gravi inadempimenti e, comunque, di una giusta causa impeditiva del normale svolgimento del rapporto secondo la natura e gli scopi suoi propri, - clausola, questa, che non determina "quella" "degradazione della durata del rapporto ad elemento variabile in funzione dell'interesse della banca" che... la giurisprudenza pone a fondamento della decadenza dalla agevolazione in fattispecie di recesso ad nutum della banca stessa (Cass., 18 aprile 2018, n. 9506, cit.).

***Cassazione, ordinanza 12 dicembre 2025, n. 32492, sez. V**

Imposta di registro- Decreto di omologa del concordato fallimentare con intervento del terzo assuntore- Accollo di debiti

Questa Corte ha già avuto modo di rilevare che il decreto di omologa del concordato fallimentare, con intervento di terzo assuntore, deve essere tassato in misura proporzionale ai sensi dell'art. 8, lett. a), della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, sul valore dei beni e dei diritti fallimentari trasferiti (Cass., Sez. 5, 6 maggio 2021, n. 11925; Cass del 10.05.2023, n. 29649), tenuto conto che l'aliquota applicabile dipende dalle voci dell'attivo trasferito - cessioni di crediti, cessione di beni, trasferimento dell'attivo - (v. Cass., Sez. 6-5, 11 luglio 2020, n. 13352; Cass., Sez. 5, 6 maggio 2021, n. 11925; Cass 13/11/2023, n. 31530), mentre il contestuale accollo dei debiti, collegato a detta cessione dei beni fallimentari, è escluso dalla tassazione ex art. 21 comma 3, cit. e, quindi, dalla base imponibile (v., tra le altre, Cass. del 2.03.2020, n. 13352; Cass. del 15.11.2021, n. n.34249; Cass. del 6.09.2021, n. 11925).

Sul piano fiscale, proprio in ragione della dedotta connessione tra beni ceduti al terzo assuntore ed accollo dei debiti del fallimento, nella fattispecie deve trovare applicazione la disposizione di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, art. 21, comma 3, alla cui stregua "non sono soggetti ad imposta gli accolli di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni" (Cass., Sez. 5, 6 maggio 2021, n. 11925; Cass. 34249/2021 cit.); laddove, con il termine "disposizione" la norma intende riferirsi al concetto di negozio giuridico (o di provvedimento) e, quindi, non a quello di obbligazione e tanto meno a quello di mero vincolo obbligatorio (v., tra le altre, Cass. del 3.2.2022, n. 3315; Cass., 4 maggio 2009, n. 10180). Ciò, in quanto l'accollo non costituisce un atto negoziale a sé stante e autonomo ma un atto accessorio e dovuto, alla stregua di una clausola negoziale del debito (accollato), oggetto dell'atto di concordato in esame, come tale non autonomamente sottoponibile all'imposta di registro. Muovendo da tali considerazioni, quindi, è stato rilevato come l'accollo delle passività, trovando ragione non solo nel trasferimento dei beni ceduti all'assuntore, ma soprattutto nell'accordo complessivo omologato, non possa assumere una propria autonomia ai fini del registro, né la connessione fra l'una e l'altra prestazione ha carattere meramente pattizio, non intrinseco e necessario, come affermato dal risalente indirizzo di legittimità (4520 del 11/08/1982; Cass. n. 4044 del 10/07/1984; Cass. n. 4665 del 23/05/1990), tenuto conto che il decreto di omologazione del concordato fallimentare è atto conformativo, conclusivo di una complessa procedura, che trasforma in obbligo giuridicamente vincolante, per l'imprenditore e per tutti i creditori, la proposta originaria. La stessa Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 13 del 19 febbraio 2025, si è adeguata all'indirizzo della Cassazione in ordine all'applicazione dell'art. 21 cit. ed alla irrilevanza dell'accollo, ritenendo invece tassabili i singoli beni trasferiti all'assuntore secondo la tariffa a ciascuno di essi applicabile.

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 9 ottobre 2025, causa C-540/24, sez. I**

BREXIT – Norme applicabili dopo la fine del periodo transitorio di recesso del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord dall'Unione europea – Regolamento UE n. 1215/2012, Bruxelles I-bis – Articolo 25 – Controparti di un contratto stabilite in uno stesso Stato terzo – Clausola attributiva di competenza – Attribuzione ai giudici di uno Stato membro della competenza a conoscere delle controversie derivanti dal contratto – Competenza giurisdizionale ed esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale

La domanda di pronuncia pregiudiziale è stata sollevata nell'ambito di una controversia tra due società di diritto inglese in merito a una domanda di pagamento di una somma di denaro in esecuzione di un'obbligazione contrattuale proposta dalla prima società contro la seconda dinanzi al Tribunale del commercio di Vienna, giudice del rinvio.

Le due società stabilite nel Regno Unito hanno concluso, durante il periodo di transizione previsto dall'accordo di recesso del Regno Unito dall'UE, un contratto di consulenza con una clausola attributiva della competenza giurisdizionale esclusiva al Tribunale del commercio di Vienna. Secondo il giudice del rinvio, a parte la clausola contrattuale attributiva della competenza controversa, non si riscontra alcun collegamento tra le parti del procedimento principale e la Repubblica d'Austria.

La Curia, nel ribadire il suo consolidato orientamento, rileva che quando si interpreta una disposizione del diritto dell'Unione occorre tenere conto non soltanto della sua formulazione ma, anche, del suo contesto e degli obiettivi che persegue l'atto normativo in cui è contenuta. Secondo giurisprudenza costante della Corte, infatti, affinché la situazione del caso concreto rientri nell'ambito di applicazione del Regolamento Bruxelles I-bis è necessario che essa presenti un elemento di estraneità. Tale elemento di estraneità può risultare anche dal fatto che il luogo del domicilio del convenuto si trovi nel territorio di uno Stato diverso da quello del giudice adito e, in particolare, che si trovi in uno Stato terzo all'Unione. L'esistenza, come nel caso di specie, di una clausola attributiva di competenza a favore dei giudici di uno Stato (membro) diverso da quello in cui sono stabilite le parti contraenti mostra, di per sé, il carattere internazionale della situazione e solleva questioni relative alla determinazione della competenza degli organi giurisdizionali nell'ordinamento internazionale.

Alla luce di queste considerazioni, i giudici europei hanno statuito che rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 25, paragrafo 1 del Regolamento UE n. 1215/2012, Bruxelles I-bis, la situazione in cui le due controparti di un contratto, domiciliate nel Regno Unito, convengano, con una clausola attributiva della competenza giurisdizionale stipulata durante il periodo transitorio previsto dall'accordo di recesso del Regno Unito di Gran Bretagna e Irlanda del Nord dall'Unione europea e dalla Comunità Europea dell'Energia Atomica, che un giudice di uno Stato membro sia competente a conoscere delle controversie derivanti da tale contratto anche quando tale giudice sia stato investito di una controversia tra dette parti dopo la fine del periodo transitorio.

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 23 ottobre 2025, C-682/23, sez. VI**

TUTELA DEI CONSUMATORI – Clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori – Cooperazione giudiziaria in materia civile – Regolamento UE n. 1215/2012 – Articolo 25, paragrafo 1 – Accordo attributivo di competenza contenuto in un contratto di subappalto – Cessione di un credito derivante dal contratto – Opponibilità dell'accordo attributivo di competenza da parte del cessionario nei confronti del debitore del credito

La domanda di pronuncia pregiudiziale verte su una causa rumena presentata nell'ambito di una controversia tra due società di diritto polacco in merito alla competenza dei giudici rumeni a conoscere del ricorso di cui alla causa principale. Le due società di diritto polacco hanno stipulato due contratti aventi ad oggetto, il primo, la preparazione di un terreno in vista della costruzione, in Polonia, di una nuova fabbrica e, il secondo, l'esecuzione dei lavori di costruzione di tale fabbrica. In forza di tali contratti, la seconda società si è impegnata nei confronti della prima a fornire servizi relativi alla progettazione dell'opera e a seguirne i lavori di realizzazione. La seconda società ha poi concluso un contratto di subappalto con una società di diritto rumeno che, a sua volta, ha concluso un ulteriore contratto di subappalto, con cessione del credito oggetto del ricorso principale, con una quarta società, di diritto polacco. Quest'ultimo contratto contiene una clausola attributiva di competenza in forza della quale ogni controversia è risolta dal giudice del luogo in cui è ubicata la sede sociale del contraente, senza precisare l'esatta portata del termine "contraente".

La Corte ha chiarito che l'articolo 25, paragrafo 1 del regolamento UE 1215/2012, Bruxelles I-bis, deve essere interpretato nel senso che un terzo, in qualità di cessionario di un credito risarcitorio sorto dall'inadempimento di un contratto nel quale figura una clausola attributiva di competenza, può avvalersi di tale clausola nei confronti della controparte contrattuale originaria (debitore), alle stesse condizioni alle quali avrebbe potuto avvalersene l'altra parte originaria del contratto (creditore cedente). E, questo, è possibile per esperire un'azione di recupero del credito anche senza il consenso del debitore, nel caso in cui, conformemente al diritto nazionale applicabile a tale contratto, così come interpretato dalla giurisprudenza nazionale, una cessione del credito comporti un trasferimento non solo del diritto di credito nel patrimonio del cessionario ma, anche, dei diritti connessi a detto credito, compreso quello di invocare l'applicazione di un accordo attributivo di competenza contenuto in detto contratto. Questo è possibile a meno che le parti originarie del contratto non abbiano espressamente convenuto l'inopponibilità di tale clausola nei loro confronti in caso di cessione a un terzo di un credito sorto dal medesimo contratto.

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 9 ottobre 2025, C-80/24, sez. IV**

TUTELA DEI CONSUMATORI – Clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori – Direttiva CE 48/2008 – Articolo 22, paragrafo 2 - obbligatorietà della Direttiva – Cessione a un terzo da parte di un consumatore del suo credito nei confronti di una banca - Direttiva 93/13/CEE – Articolo 6, paragrafo 1 – Articolo 7, paragrafo 1 – Esame d'ufficio da parte del giudice nazionale del carattere abusivo delle clausole di un contratto di cessione di credito che non costituisce oggetto della controversia pendente dinanzi a tale giudice

Il procedimento principale riguarda una controversia polacca tra una società a responsabilità limitata di diritto polacco e una banca in merito al credito, nei confronti di tale banca, di un consumatore di cui la ricorrente nel procedimento principale è cessionaria.

La Corte ha stabilito che l'articolo 22, paragrafo 2, della direttiva 2008/48/CE, non impedisce che una normativa nazionale preveda di consentire a un consumatore di cedere un credito fondato sulla violazione di un diritto concessogli dalle disposizioni nazionali di recepimento di tale direttiva, a soggetti terzi non consumatori. Inoltre, L'articolo 6, paragrafo 1 e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE devono essere interpretati nel senso che un giudice nazionale non è tenuto – a norma del diritto UE - ad esaminare d'ufficio il carattere abusivo di una clausola di un contratto di cessione del credito concluso da un consumatore qualora la controversia, tra la società cessionaria e un professionista, di cui sia investito, verta non su tale contratto di cessione bensì sul credito del consumatore nei confronti di tale professionista. Il giudice nazionale deve valutare se, e in quale misura, sia il suo diritto interno a consentirgli, se non addirittura ad imporgli, di verificare la sussistenza della legittimazione ad agire verificando il contenuto di tale contratto benché questo non rientri nell'oggetto di causa.