

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 1/2026

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 4 DEL 09 GENNAIO 2026

[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

CONDOMINIO

Cassazione, sentenza, 12 novembre 2025, n. 29917, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - USO - ESTENSIONE E LIMITI Delibera condominiale di autorizzazione all'allaccio di nuove utenze domestiche di un'unità immobiliare ad una rete di servizi - Domanda di accertamento della non conformità alla legge o al regolamento - Natura giuridica - Azione di accertamento della nullità - Proponibilità da parte del condomino presente all'assemblea - Condizioni - Interesse concreto e attuale - Voto favorevole dello stesso condomino - Rilevanza - Esclusione - Ragioni.

La domanda diretta a far accertare la non conformità alla legge o al regolamento del contenuto della decisione approvata in un'assemblea di condominio, avente ad oggetto l'autorizzazione, e le eventuali limitazioni, dell'allaccio di nuove utenze domestiche di un'unità immobiliare ad una rete di servizi, integra gli estremi di un'azione di accertamento della nullità e può, pertanto, essere proposta dal condomino che, pur avendo partecipato all'assemblea ed espresso voto conforme, abbia un interesse concreto e attuale all'eliminazione della situazione di obiettiva incertezza ingenerata dalla delibera; non rileva, in senso contrario, che tale autorizzazione assembleare sia stata richiesta e, appunto, votata anche dal condomino attore, in quanto, da un lato, il principio di cui all'art. 1421 c.c. non è derogato dalle norme in tema di condominio, e, dall'altro, la regola per la quale chi ha dato causa ad una nullità non può farla valere è estranea alla materia sostanziale.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

Cassazione, ordinanza, 22 ottobre 2025, n. 28036, sez. I civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - OBBLIGAZIONI PECUNIARIE - INTERESSI - SAGGIO DEGLI INTERESSI Interessi previsti dall'art. 1284, comma 4, c.c. - Presupposti - Carattere liquido o agevolmente liquidabile dell'obbligazione inadempita - Conseguenze - Fattispecie.

Presupposto per l'operatività del saggio degli interessi di cui all'art. 1284, comma 4, c.c. è il carattere liquido o, comunque, agevolmente liquidabile dell'obbligazione dedotta in giudizio, sicché tale previsione non trova applicazione nell'ipotesi di un credito risarcitorio derivante dall'inadempimento di un'obbligazione diversa da quella pecuniaria. (Nella specie, la S.C. ha cassato l'impugnata sentenza in quanto l'oggetto del giudizio verteva sulle conseguenze risarcitorie derivanti dall'inadempimento all'obbligo di introdurre clausole negoziali che impegnassero il terzo assegnatario di aree del demanio marittimo a corrispondere un indennizzo al precedente titolare, a fronte della rinuncia di quest'ultimo ad una concessione che avrebbe ostacolato l'attuazione di un piano paesaggistico di riqualificazione di una zona costiera).

Cassazione, ordinanza, 22 ottobre 2025, n. 28083, sez. I civile

IMPUGNAZIONI CIVILI - APPELLO - POTERI DEL COLLEGIO - IN GENERE Diversa qualificazione del contratto da parte del giudice d'appello - Ammissibilità - Limiti - Fattispecie.

Il giudice d'appello può qualificare il rapporto dedotto in giudizio in modo diverso rispetto a quanto prospettato dalle parti o ritenuto dal giudice di primo grado, purché non introduca nel tema controverso nuovi elementi di fatto, lasci inalterati il petitum e la causa petendi ed eserciti tale potere-dovere nell'ambito delle questioni, riproposte con il gravame, rispetto alle quali la qualificazione giuridica costituisca la necessaria premessa logico-giuridica, dovendo, altrimenti, tale questione preliminare formare oggetto di esplicita impugnazione ad opera della parte che risulti, rispetto ad essa, soccombente. (Affermando tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza di appello che in riforma della decisione di primo grado - la quale aveva dichiarato la nullità parziale di una fideiussione conforme a modelli ABI - ha riqualificato la garanzia personale prestata come contratto autonomo di garanzia).

Cassazione, ordinanza, 16 settembre 2025, n. 25311, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - ACCOLLO - IN GENERE Cessione di crediti - Clausola di esonero e manleva del cedente per oneri relativi a vicende future del credito ceduto - Patto di accollo di debiti futuri - Configurabilità - Ragioni.

In tema di cessione di crediti, la convenzione con la quale il cessionario si impegna ad esonerare e manlevare il cedente da qualsiasi onere e responsabilità in ordine alle vicende future - anche di natura processuale - dei crediti ceduti, e si preveda altresì che le azioni intraprese vengano continuate dal cedente, nell'interesse del cessionario, con spese ed oneri a carico di quest'ultimo, integra un valido patto di accollo di debiti futuri, in quanto dotato di oggetto in concreto determinabile.

Cassazione, ordinanza, 16 settembre 2025, n. 25324, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - CEDIBILITÀ DEI CREDITI - IN GENERE Cessione di credito eventuale e futuro - Venuta ad esistenza - Onere della prova - A carico del cessionario - Fondamento.

Ove oggetto di cessione sia un credito eventuale e futuro, la venuta ad esistenza dello stesso - che segna il momento in cui si produce l'effetto traslativo - integra un requisito di efficacia della cessione, la cui prova incombe sul creditore cessionario, trattandosi di fatto costitutivo della sua pretesa.

Cassazione, ordinanza, 16 settembre 2025, n. 25318, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - EFFICACIA DELLA CESSIONE RIGUARDO AL DEBITORE CEDUTO Ricognizione di debito effettuata dal debitore ceduto in favore del cessionario - Equiparabilità all'accettazione della cessione - Condizioni - Contestazione del rapporto obbligatorio fondamentale - Conseguenze - Prova dell'esistenza e validità originaria del credito ceduto - Necessità.

La ricognizione di debito effettuata dal debitore, purché espressa ed inequivoca, integra gli estremi dell'accettazione ex art. 1264 c.c., legittimando il cessionario all'esercizio dell'azione di recupero del credito, fermo restando che, attenendo unicamente alla conferma dell'obbligazione preesistente, essa non esonera il cessionario dalla prova dell'esistenza e validità originaria del credito ceduto, qualora vengano sollevate contestazioni sul rapporto obbligatorio fondamentale.

DISTANZE LEGALI

***Cassazione, ordinanza, 18 dicembre 2025, n. 33145, sez. II civile**

Distanze tra edifici – convenzioni tra privati

L'esistenza di una convenzione tra privati, emergente da atto pubblico, riguardante anche la disciplina delle distanze tra edifici confinanti, non può derogare l'art.9 DM n.1444/1968. Non è possibile nell'ambito dell'autonomia privata prevedere validamente una distanza inferiore a dieci metri tra pareti di edifici frontistanti quando almeno una di esse presenti in tutto o in parte vedute: non è cioè rimessa alla disponibilità delle parti la valutazione -preventivamente effettuata, appunto inderogabilmente, in sede normativa- sul determinarsi o meno di intercapedini dannose o pericolose in ipotesi di costruzione in aderenza nel caso in cui almeno una delle pareti fronteggianti sia in tutto o in parte finestrata.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 16 dicembre 2025, n. 32858, sez. V**

Imposta di registro- Art. 20 TUR come modificato dalla legge n. 205 del 2017

L'orientamento oggi del tutto prevalente è nel senso che l'art. 20 del D.P.R. n. 131 del 1986 - nella formulazione successiva alla L. n. 205 del 2017 cui, ai sensi dell'art. 1, comma 1084, della L. n. 145 del 2018, va riconosciuta efficacia retroattiva (norme ritenute esenti da profili di illegittimità dalla Corte costituzionale, rispettivamente, con sentenze n. 158 del 21 luglio 2020 e n. 39 del 16 marzo 2021) - deve essere inteso nel senso che l'Amministrazione finanziaria, nell'attività di qualificazione degli atti negoziali, deve attenersi alla natura intrinseca e agli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, senza che assumano rilievo gli elementi extra-testuali e gli atti, pur collegati, ma privi di qualsiasi nesso testuale con l'atto medesimo, salve le diverse ipotesi espressamente regolate (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 2677 del 28/01/2022, Ordinanza n. 21181 del 05/07/2022).

Non resta pertanto che prendere atto del mutato quadro normativo e di come la modifica vada applicata anche alle fattispecie precedentemente regolate. Non può condividersi la tesi secondo cui, anche ammettendo la natura retroattiva della modifica legislativa, la nuova disposizione dovrebbe essere interpretata restrittivamente, prevedendo l'esclusione dei soli elementi extratestuali completamente estranei alla fattispecie. Una tal sorta di distinzione - tra elementi extratestuali completamente estranei ed elementi extratestuali fatti oggetto di rinvio all'interno dell'atto oggetto d'imposizione, peraltro neppure specificamente richiamati nel controricorso - va esclusa a fronte della precisa volontà del legislatore di consentire tal sorta d'operazioni, escludendo dall'interpretazione dell'atto ogni riferimento a elementi extratestuali e "agli atti ad esso collegati".

*** Cassazione, ordinanza 21 dicembre 2025, n. 33400, sez. V**

Imposta di registro - Enunciazione, in atto di cessione di crediti fiscali, di finanziamento infruttifero- Mancata menzione del quantum dell'importo finanziato

La liquidazione dell'atto per enunciazione, stabilita dall'art. 22, comma 1, D.P.R. n. 131/1986, postula che l'atto enunciato sia identificato, in termini autosufficienti, nei suoi presupposti soggettivi e oggettivi, ed anche con riferimento alla entità economica dell'operazione ai fini della determinazione della base imponibile, dovendosi, altrimenti, procedere ad accertamento, qualora la tassazione dell'atto richieda verifiche di natura extratestuali, ove ne ricorrano i presupposti.

*** Cassazione, ordinanza 22 dicembre 2025, n. 33488, sez. V**

Imposta di registro- Decreto ingiuntivo- Interessi - Natura moratoria

In tema di imposta di registro, la sentenza di condanna che un istituto di credito ottenga per il recupero delle somme dovutegli per un finanziamento, alla luce del principio di alternatività con l'IVA consacrato nell'art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986 , va sottoposta a tassazione fissa, in base alla previsione della nota II dell'art. 8 della tariffa, parte I, allegata al detto decreto, senza distinzione tra quota capitale e quota interessi, quando questi ultimi non abbiano natura moratoria - come tali esentati, ex art.

15 del D.P.R. n. 633 del 1972, dalla base imponibile IVA, con conseguente applicabilità dell'imposta di registro in misura proporzionale ai sensi dell'art. 8 della detta tariffa -, ma siano gli interessi convenzionali, e quindi (con la commissione di massimo scoperto e la capitalizzazione trimestrale) il corrispettivo prodotto dall'operazione di finanziamento, trattandosi di prestazioni, ancorché esenti, attratte pur sempre all'orbita dell'IVA (Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 33535 del 15/11/2022).

Questa Corte, con riferimento ad un ricorso relativo alla medesima questione, tra le stesse parti dell'odierno giudizio, ha già ritenuto, con motivazioni pienamente condivise dal Collegio, corretto sul piano giuridico, e, per l'effetto, non censurabile nella presente sede, il riconoscimento della natura moratoria degli interessi anche perché non maturati in costanza di rapporto obbligatorio, ma in un momento successivo alla interruzione del rapporto contrattuale (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 7005 del 2025).

*** Cassazione, ordinanza 22 dicembre 2025, n. 33505, sez. V**

Imposta di registro- Contratto d'appalto- Transazione avente ad oggetto una riduzione del prezzo

Questa Corte, chiamata a pronunciarsi in una fattispecie del tutto analoga a quella per cui è causa (nella quale parte ricorrente aveva dedotto che la transazione conclusa non aveva natura novativa in quanto aveva ad oggetto prestazioni derivanti da fatture, emesse con applicazione dell'IVA) ha affermato che: "la natura novativa della transazione può essere affermata, in assenza di un'esplicita qualificazione delle parti in tale senso, solo laddove dalla transazione derivi la estinzione del pregresso rapporto contrattuale e la sua sostituzione con un nuovo rapporto contrattuale. Ai fini della qualificazione della transazione riguardante un contratto di appalto come novativa, tuttavia, non è sufficiente il concordato scioglimento per il futuro del rapporto contrattuale, con la conseguente interruzione dell'esecuzione dell'opera da parte dell'appaltatore, ma è necessario verificare se il rapporto contrattuale sia completamente rimosso anche per il passato. Ciò deve escludersi laddove le prestazioni già eseguite trovino la loro regolamentazione proprio nell'originario contratto, con una mera riduzione quantitativa" (Cass. Sez. 5 -, Sentenza n. 14772 del 27/05/2024).

*** Cassazione, ordinanza 22 dicembre 2025, n. 33513, sez. V**

Imposta di registro- Enunciazione contratto verbale di finanziamento soci in atto di cessione immobiliare- Cessazione effetti finanziamento- Art. 22, comma 2, TUR

Con riferimento alla causa ostativa all'applicazione dell'istituto dell'enunciazione, costituita dalla cessazione degli effetti dell'atto, si precisa, innanzitutto, che non è in discussione che il finanziamento in oggetto sia stato frutto di un accordo verbale, non essendovi alcun riferimento - né in sentenza né negli atti di parte - ad un precedente contratto scritto; parimenti è pacifico che tale contratto verbale non ricada nel perimetro applicativo di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 131 del 1986. Tali caratteristiche (contratto verbale non soggetto a registrazione) rendono operativa la previsione dell'art. 22, comma 2, del D.P.R. n. 131 del 1986, che esclude l'imposta "quando gli effetti delle disposizioni enunciate sono già cessati o cessano in virtù dell'atto che contiene l'enunciazione". Nel caso in esame, in seguito all'assegnazione del bene immobile alla socia B.B., il credito vantato dalla società si è estinto fino alla concorrenza della somma (...). Cessando il finanziamento i propri effetti in ragione del predetto utilizzo, deve ritenersi integrata la causa di non imponibilità individuata dal comma 2 dell'art. 22 del D.P.R. n. 131 del 1986.

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte europea dei diritti dell'uomo, sentenza 23 ottobre 2025, causa n. 16803/21 Ayala Flores c. Italia, sez. I**

IMMOBILIARE – Abitazione – Convenzione europea dei diritti dell'uomo – articolo 8 – Diritto al rispetto della vita privata e familiare – Reato di abuso edilizio - Esecuzione di un ordine di demolizione – violazione di un divieto di costruzione dovuto a rischio sismico e a uno specifico interesse ambientale dell'area - D.p.r. 380/2001 - Testo unico in materia di edilizia

La Corte europea dei diritti dell'uomo si pronuncia su un caso italiano riguardante la legittimità dell'ordine di demolizione di una costruzione abusiva ad uso abitativo sull'isola di Procida. L'oggetto del ricorso verte sulla questione se le autorità italiane

abbiano assicurato un giusto equilibrio tra il diritto individuale a salvaguardare la propria abitazione e l'interesse pubblico alla demolizione.

La Corte, nel ribadire che la perdita del proprio domicilio costituisce la forma più estrema di interferenza nel diritto al rispetto dell'abitazione previsto dall'articolo 8 della Convenzione, riconosce che questa può, in certi casi, ritenersi necessaria in una società democratica. Infatti, il diritto all'abitazione non può dirsi assoluto e può essere sacrificato per la tutela di interessi pubblici primari, a determinate condizioni, e purché vi sia un controllo di proporzionalità. In particolare, il sacrificio di tale diritto è legittimato nel caso in cui la misura sia prevista dalla legge e persegua scopi legittimi quali la sicurezza pubblica o la tutela dell'ambiente, le autorità interne abbiano effettuato un esame di proporzionalità alla luce delle circostanze personali specifiche dell'interessato e la parte non abbia fornito elementi individuali idonei a prevalere sull'interesse pubblico al ripristino della situazione giuridica antecedente. In tali circostanze, l'ingerenza rappresentata dall'ordine di demolizione di un manufatto abitativo non rappresenta una violazione del diritto al rispetto del domicilio previsto dall'articolo 8 della Convenzione.

(La vicenda giudiziaria nazionale è la seguente: la ricorrente e il coniuge costruiscono negli anni Novanta un manufatto di circa 30 mq sull'isola di Procida, zona sismica e soggetta a vincolo paesaggistico con inedificabilità assoluta per "particolare interesse ambientale". A fine anni Novanta le autorità locali, rilevando la mancanza del permesso di costruire, ordinano il ripristino dello *status quo ante* e la demolizione del manufatto. Nel 2002 viene dichiarata colpevole del reato di abuso edilizio (ex d.p.r. 380/2001; t.u. edilizia) con contestuale emissione dell'ordine di demolizione dell'abitazione; sentenza passata in giudicato nel 2003. La ricorrente, continuando a vivere nell'abitazione abusiva, presenta domanda di condono edilizio (ex l. 47/1985) che viene respinta per abuso edilizio in area sottoposta a vincolo paesaggistico. Nel 2016 il Pubblico Ministero notifica alla ricorrente un avviso contenente l'intimazione a ottemperare all'ordinanza di demolizione emessa contestualmente alla sua condanna. La ricorrente avvia un procedimento per ottenere la sospensione dell'ordine di demolizione, ricorso che viene respinto nel 2018. Il ricorso presso la Corte di Cassazione viene dichiarato inammissibile e quindi respinto (Cass. pen., sez. III, sentenza del 15 luglio 2020, n. 26334). La giurisprudenza italiana ha fatto propri i principi elaborati dalla Corte europea dei diritti dell'uomo e riconosce che l'ordine di demolizione è misura ripristinatoria e non sanzionatoria.

I giudici di Strasburgo hanno rilevato che, nel caso di specie, i giudici italiani hanno bilanciato in modo corretto gli interessi concorrenti in gioco anche tenendo conto delle argomentazioni della ricorrente che sono, però, state ritenute vaghe, infondate e insufficienti a prevalere sull'interesse pubblico alla demolizione della costruzione. In particolare, i giudici di Strasburgo ritengono che la ricorrente abbia indebolito la sua posizione continuando a vivere nell'edificio in consapevole violazione della legge per 15 anni e nella consapevolezza che l'immobile fosse situato in un'area protetta dal punto di vista ambientale e in un'area a rischio sismico).