

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 6/2026

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 29 DEL 13 FEBBRAIO 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

NOTAIO

***Cassazione, sentenza, 6 febbraio 2026, n. 2648, sez. II civile**

Testamento pubblico – amministratore di sostegno

Il decreto di nomina dell'amministratore di sostegno, o il decreto successivamente emesso dal giudice tutelare ex art. 411 comma 4 cod. civ., che intenda escludere la capacità di testare del soggetto ammesso al beneficio dell'amministrazione di sostegno, per intaccare tale capacità, dev'essere compiutamente motivato sia in riferimento alle condizioni psico-fisiche del soggetto protetto ed al suo interesse, sia in relazione agli interessi alla libertà di manifestazione e mancanza di condizionamento della sua volontà testamentaria, che nel caso del testamento pubblico sono alla base delle rigide disposizioni degli articoli 603 comma 2 cod. civ. e 54 del R.D. n. 1326/1914.

Data la natura personalissima del testamento, il giudice tutelare non ha il potere di stabilire (né all'atto di disporre l'amministrazione né successivamente) forme intermedie di capacità a testare filtrate dall'assistenza dell'amministratore, il quale a tale atto deve restare estraneo. In altri termini, l'amministrato o è o non è capace di testare da solo. Nel primo caso egli deve testare senza alcuna assistenza, se non quella che lo stesso pubblico ufficiale deve prestare nello svolgere il proprio ministero in conformità alle prescrizioni di legge dettate per la tipologia dell'atto; nel secondo è il testamento stesso a dover essere escluso, a nulla rilevando l'ausilio, in qualunque forma dato, ad opera dell'amministratore di sostegno. *Tertium non datur* e, di riflesso, il giudice tutelare non ha il potere di stabilire altrimenti.

Sussiste la responsabilità disciplinare del notaio che, sia pur a fronte di un provvedimento autorizzatorio del giudice tutelare, consente l'intervento dell'amministratore di sostegno in sede di redazione del testamento pubblico, da ritenersi viziato da nullità per violazione degli articoli 603 comma 2 cod. civ. e 54 del R.D. 10.9.1914 n. 1326.

***Cassazione, ordinanza, 4 febbraio 2026, n. 2342, sez. III civile**

Il notaio che inserisca, nella redazione dell'atto pubblico di trasferimento immobiliare, la dichiarazione della parte venditrice, accettata dall'acquirente, dell'avvenuta estinzione del debito garantito da ipoteca (con l'indicazione della già inoltrata richiesta di cancellazione della garanzia ipotecaria), non risponde per la mancata veridicità di tali dichiarazioni, non essendo tenuto ad alcuna attività di accertamento a fronte dell'espressione del potere valutativo del contraente, al quale solo spetta apprezzare il rischio di quell'operazione negoziale; deve escludersi la possibilità di estendere, nei confronti del notaio, la responsabilità per le dichiarazioni rese da una delle parti in presenza dell'altra e da questa accettate; al notaio, infatti, deve ritenersi preclusa la possibilità di intervenire su tale rapporto, non essendovi alcuna attività di accertamento da compiere a fronte dell'espressione del potere valutativo del contraente. In particolare, nell'inserire nell'atto di compravendita la dichiarazione della parte venditrice, accettata dall'acquirente, dell'avvenuta estinzione del debito e dell'inoltrata richiesta di cancellazione dell'ipoteca, il notaio ha pienamente assolto ai propri doveri professionali, gravando solo sulla parte venditrice la responsabilità della veridicità delle dichiarazioni rese e dell'adempimento degli obblighi assunti.

L'estraneità ai doveri del notaio del compito di accertare la veridicità della dichiarazione relativa all'avvenuta estinzione del debito, e alla inoltrata richiesta di cancellazione dell'ipoteca, deve nella specie ritenersi conseguenza dell'immediata riferibilità delle ridette dichiarazioni alla dimensione negoziale del rapporto sostanziale tra le parti, avendo l'acquirente accettato il contenuto fattuale della dichiarazione resa dal venditore senza contestarla, così assumendo su di sé l'integrale responsabilità della valutazione in ordine alla credibilità di quanto dichiarato dalla controparte e al correlativo rischio contrattuale.

OBBLIGAZIONI

Cassazione, ordinanza, 27 ottobre 2025, n. 28393, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - IN GENERE Cessione del credito - Oggetto - Azioni relative al contratto presupposto o crediti derivanti da diverso titolo - Esclusione - Fattispecie.

In tema di cessione del credito, il cessionario acquista, unitamente ad esso, solo i diritti rivolti alla realizzazione del credito ceduto, mentre non gli sono trasferite le azioni inerenti all'essenza del contratto che costituisce fonte di tale credito, né, a fortiori, i crediti che trovano la propria fonte in titoli diversi, sia di origine contrattuale che extracontrattuale. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso che in una cessione in blocco di crediti in sofferenza rientrasse anche il credito risarcitorio già azionato dalla banca cedente nei confronti del notaio che aveva omesso di rilevare che i beni sui quali era stata costituita l'ipoteca a garanzia di uno dei crediti ceduti non era di proprietà del debitore).

PRESCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 20 ottobre 2025, n. 27856, sez. III civile

RESPONSABILITA' CIVILE - AMMINISTRAZIONE PUBBLICA - IN GENERE Danno da incolpevole affidamento su atto ampliativo illegittimo annullato in autotutela - Prescrizione - Decorrenza - Definitivo accertamento giudiziale della legittimità dell'annullamento - Rilevanza - Esclusione - Fondamento.

Il termine di prescrizione del diritto al risarcimento del danno derivante dall'incolpevole affidamento su un atto amministrativo ampliativo successivamente annullato in autotutela decorre, ai sensi dell'art. 2935 c.c., dal momento di tale annullamento e non già da quello del definitivo accertamento giudiziale della relativa legittimità, risiedendo il fondamento della domanda non già nell'illegittimità di tale ultimo provvedimento bensì in quella dell'originario atto ampliativo, sintomatica della scorrettezza del contegno della P.A..

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 22 settembre 2025, n. 25754, sez. V

Acquisto di immobile all'asta - Termine per il rimborso ex art. 77 d.P.R. n. 131 del 1986 - Decorrenza - Dalla data del

versamento - Sentenza della Corte cost. n. 6 del 2014 - Rilevanza - Esclusione - Ragioni.

In tema di imposta di registro sull'acquisto di un immobile nell'ambito di una procedura esecutiva, il termine triennale di decadenza del diritto al rimborso, previsto dall'art. 77 del d.P.R. n. 131 del 1986, decorre dalla data del versamento, non incidendo sullo stesso la sentenza della Corte costituzionale n. 6 del 2014 (che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma che riservava tale più favorevole regime agli acquisti sul libero mercato), la quale, oltre a non potersi applicare ai rapporti esauriti, ha interessato non già i presupposti dell'agevolazione ma la base imponibile, vale a dire un elemento della fattispecie impositiva rilevante ab initio.

Cassazione, ordinanza 22 settembre 2025, n. 25761, sez. V

Agevolazione cd. "prima casa" - Immobile in corso di costruzione - Applicabilità - Operazioni atipiche preordinate all'acquisto dell'abitazione principale - Estensione - Presupposti - Fattispecie.

L'agevolazione cd. "prima casa", di cui all'art. 1 Tariffa Parte I, Nota II-bis del d.lgs. 131 del 1986 in materia di imposta di registro, si applica anche agli immobili in corso di costruzione destinati ad abitazione non di lusso, ivi comprese le ipotesi in cui vengano in rilievo operazioni atipiche (nella specie, cessione di immobile contro costruzione di tre unità immobiliari), nella misura in cui siano coerenti con la ratio di favorire l'acquisto dell'abitazione principale, assumendo rilievo, a tal fine, l'effettiva destinazione dell'immobile a residenza entro i termini previsti dalla legge.

Cassazione, ordinanza 22 settembre 2025, n. 25790, sez. V

Agevolazione cd. "prima casa" - Immobile in corso di costruzione da destinarsi ad abitazione non di lusso - Mancata attribuzione di categoria catastale consona alla destinazione abitativa - Conseguenze - Revoca del beneficio - Trasferimento della residenza - Rilevanza - Esclusione.

In materia di imposta di registro, costituisce circostanza idonea a giustificare la revoca dell'agevolazione "prima casa" ex art. 1, Parte I, Nota II-bis della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, in relazione all'acquisto di un immobile in corso di costruzione da destinarsi ad abitazione non di lusso, la mancata attribuzione allo stesso, nel termine di legge, di una categoria catastale idonea a ricondurlo alla destinazione abitativa, nonostante l'effettivo trasferimento della residenza.

Cassazione, ordinanza 22 settembre 2025, n. 25803, sez. V

Agevolazione cd. "prima casa" - Accorpamento di più unità immobiliari - Spettanza - Condizioni - Fondamento.

L'agevolazione fiscale per l'acquisto della cd. "prima casa", nel caso di accorpamento di più unità abitative da destinare ad abitazione non di lusso, postula che la finalità di destinare l'immobile a propria abitazione, dichiarata dal contribuente nell'atto di acquisto, sia realizzata entro il termine di decadenza del potere di accertamento dell'Ufficio ex art. 76, comma 2, del d.P.R. n. 131 del 1986, decorrente dalla richiesta di registrazione dell'atto, posto che, ove non specificamente fissato dal legislatore, il termine per la verifica della sussistenza dei presupposti per il riconoscimento di un beneficio non può essere più ampio di quello previsto per i relativi controlli (i quali, diversamente, non avrebbero alcun senso).

Cassazione, ordinanza 22 settembre 2025, n. 25863, sez. V

Agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" - Costituzione del diritto di usufrutto sull'immobile in favore di terzi - Decadenza - Esclusione - Fondamento.

In tema di agevolazione per l'acquisto della prima casa, il quarto comma della nota II-bis dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986, stabilisce la decadenza solo in caso di trasferimento degli immobili acquistati con i benefici e non anche in caso di costituzione del diritto di usufrutto in favore di terzi, tenuto conto che la norma interpretativa di cui all'art. 3, comma 131, della l. n. 549 del 1995, nell'elencare gli atti di trasferimento di case non di lusso, include gli atti traslativi della nuda proprietà, in funzione della loro pari attitudine (in presenza degli altri requisiti) ad integrare un progetto abitativo meritevole

di trattamento agevolato.

Cassazione, ordinanza 25 settembre 2025, n. 26194, sez. V

Imposta di registro- Stato estero - Soggetto passivo dell'imposta - Ammissibilità - Fondamento - Solidarietà ex art. 57 d.P.R. n. 131 del 1986 - Effetti.

L'imposta di registro è dovuta anche quando uno dei soggetti passivi sia uno Stato estero, senza che rilevi l'eventuale impossibilità degli altri coobbligati di rivalersi nei suoi confronti, in quanto la solidarietà prevista dall'art. 57 del d.P.R. n. 131 del 1986 risponde alla finalità di rafforzare la posizione dell'erario nei confronti dei contribuenti, ai fini della proficua riscossione delle imposte, di modo che l'eventuale inopponibilità integra un'eccezione personale del condebitore, non opponibile all'amministrazione finanziaria dagli altri condebitori estranei alla condizione personale su cui si fonda.

Cassazione, ordinanza 26 settembre 2025, n. 26263, sez. V

Negoziato di cessione di cubatura - Natura giuridica - Conseguenze impositive - Individuazione.

Il negozio di cessione di cubatura tra privati, con cui il proprietario di un fondo distacca, in tutto o in parte, la facoltà inerente al suo diritto dominicale di costruire nei limiti della cubatura assentita dal piano regolatore e, formandone un diritto a sé stante, lo trasferisce a titolo oneroso al proprietario di altro fondo urbanisticamente omogeneo, è atto immediatamente traslativo di un diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale, non richiedente la forma scritta ad substantiam e trascrivibile ex art. 2643, n. 2-bis, c.c., con la conseguenza che, ai fini del registro, è assoggettabile ad imposta proporzionale ai sensi dell'art. 9 della Tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 nonché, in caso di trascrizione e voltura, ad imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa propria degli atti diversi da quelli traslativi o costitutivi di un diritto reale immobiliare ex artt. 4 della Tariffa allegata al d.lgs. n. 347 del 1990 e 10, comma 2, del d.lgs. cit..

*** Cassazione, ordinanza 5 febbraio 2026, n. 2433, sez. V**

Esenzione ex art. 19 legge n. 74/1987- Sentenza di scioglimento della comunione tra ex coniugi

L'agevolazione di cui all'art. 19 della legge n. 74 del 1987, nel testo conseguente alla declaratoria di incostituzionalità (Corte cost., sentenza n. 154 del 1999), spetta per gli atti esecutivi degli accordi intervenuti tra i coniugi in esito alla separazione personale allo scioglimento del matrimonio, atteso il carattere di "negoziato globale" attribuito alla liquidazione del rapporto coniugale per il tramite di contratti tipici in funzione di definizione non contenziosa, i quali, nell'ambito della nuova cornice normativa (da ultimo culminata nella disciplina di cui agli artt. 6 e 12 del D.L. n. 132 del 2014, conv. con modif. nella L. n. 162 del 2014), rinvergono il loro fondamento nella centralità del consenso dei coniugi (così Cass. Sez. 5, n. 2111/2016; Cass. Sez. 5, n. 7966/2019, con riferimento all'atto stipulato dai coniugi in sede di separazione personale (o anche di divorzio) e comportante la vendita a terzi di un immobile in comproprietà e la successiva divisione del ricavato, il quale pur non facendo parte delle condizioni essenziali di separazione è stato ritenuto compreso nella negoziazione globale dei rapporti tra i coniugi ed è, pertanto, meritevole di tutela).

L'agevolazione predetta spetta, in esito ai procedimenti di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, quindi anche in relazione alla sentenza di divisione giudiziale della comunione legale dei coniugi, conseguente al mancato raggiungimento di accordi, posto che la "ratio" dell'agevolazione tributaria risiede nella volontà di favorire le famiglie già indebolite dalla crisi coniugale che addivengono alla complessiva sistemazione dei rapporti patrimoniali dipendenti dalla lite divorzile, né lo scioglimento della comunione insieme ai trasferimenti (mobiliari o immobiliari) costituiscono indice di capacità contributiva (Cass. Sez. 5, n. 3074/2021).

Nel caso di specie, il giudice di merito ha correttamente applicato i principi innanzi richiamati.

Ed infatti è stato preso in considerazione il contenuto della sentenza, volta a sciogliere la comunione

legale su diversi beni rimasti in comunione tra gli ex coniugi, evidenziando come lo scioglimento si collocasse nell'ambito di

una più ampia negoziazione globale intercorsa tra le parti volta "attraverso la previsione di trasferimenti mobiliari o immobiliare" a definire in modo tendenzialmente stabile la crisi coniugale destinata a confluire nei giudizi di separazione personale ovvero di scioglimento del matrimonio.

*** Cassazione, ordinanza 5 febbraio 2026, n. 2476, sez. V**

Imposta di registro- Agevolazioni "prima casa" - Acquisto da parte di coniuge in comunione legale dei beni- Necessità delle dichiarazioni di cui all'art. 1 della Tariffa, allegata al TUR, da parte di entrambi i coniugi

La questione è stata già affrontata e decisa da questa Corte di Cassazione con decisioni condivisibili alle quali deve darsi continuità: "In tema di imposta di registro, ai fini del godimento delle agevolazioni cd. "prima casa" da parte di un soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, la dichiarazione di cui all'art. 1, nota II bis lett. b) e c) della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986, deve essere resa da entrambi i coniugi, anche quello non intervenuto nell'atto" (Cass. Sez. 6, 05/06/2018, n. 14326; v. anche Cass. Sez. 5, 14/10/2024, n. 26703).

Il coniuge non intervenuto nell'atto potrebbe, infatti, essere proprietario di altro immobile ostativo e, conseguentemente, per il beneficio risulta obbligatoria la sua specifica dichiarazione e correlativa assunzione di responsabilità.

*** Cassazione, ordinanza 5 febbraio 2026, n. 2482, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Prepossidenza ai sensi dell'art.1, nota II-bis, lett. c), della Tariffa allegata al TUR

Nel caso di specie, il contribuente prospetta la violazione dell'art. 1, nota II bis, primo comma, lettera c) della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986; per il contribuente l'acquisto della casa nel 1993 (quando era minorenne) era da considerare una donazione indiretta (dei suoi genitori) e, conseguentemente, non poteva rilevare per l'acquisto (con i benefici prima casa) successivo, oggetto dell'avviso impugnato.

Il contribuente all'atto del secondo acquisto (nel 2013) aveva già usufruito delle agevolazioni prima casa nel 1993, in quanto, come rilevato dall'Agenzia delle entrate (e non contraddetto dal contribuente), l'atto del 1993 era stato tassato non quale atto di donazione, ma come acquisto con l'imposta di registro (con i benefici della prima abitazione). La norma agevolativa (art. 1, nota II bis, primo comma, lett. c) della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986) esclude il secondo beneficio quando il contribuente sia già titolare di un immobile acquisito con le agevolazioni. Il problema della donazione indiretta non è rilevante, in quanto fiscalmente il contribuente non può ottenere due volte il beneficio prima casa. Cosa diversa sarebbe la donazione indiretta di un immobile senza i benefici prima casa, che nel caso in giudizio non ricorre.

Quello che risulta determinante è il doppio beneficio, non consentito dalla norma, anche se l'immobile è pervenuto con una donazione indiretta. Anche con la donazione indiretta il contribuente diventa titolare dell'abitazione (proprietario) e usufruisce dei benefici della prima casa. Al secondo acquisto non può riottenere lo stesso beneficio.

*** Cassazione, ordinanza 5 febbraio 2026, n. 2487, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" - Contratto di locazione su immobile- Esclusa forza maggiore

Si legge in Cass. ord. n. 12466/2021: "Le Sezioni Unite di questa Corte hanno avuto modo di pronunciarsi sulla rilevanza della forza maggiore in materia di agevolazioni tributarie previste dall'art. 33, comma 3, della l. n. 388 del 2000 (Sez. U, Sentenza n. 8094 del 23/04/2020) ed è stato così affermato il principio secondo cui la mancata realizzazione dell'intento da cui dipende l'agevolazione deve derivare, affinché operi la forza maggiore, non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma da una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto. Tale principio può trovare applicazione anche nel caso di specie ove si controverte di agevolazione "prima casa", ricorrendo la medesima ratio. Reputa questo collegio che il fatto che l'immobile fosse occupato dal conduttore era noto all'acquirente al momento della stipula dell'atto ed era altresì prevedibile, che nel termine previsto l'immobile stesso non sarebbe stato disponibile per trasferire ivi la residenza, considerato il tempo occorrente per far valere i propri diritti in giudizio.

Dunque difetta il requisito dell'imprevedibilità dell'evento ostativo affinché possa affermarsi la sussistenza della forza maggiore".

Nel caso in giudizio, manca parimenti il carattere di imprevedibilità (ed inevitabilità) tale da configurare una forza maggiore, in quanto il contratto di locazione dell'immobile era noto al contribuente. Infine, il trasferimento poteva avvenire nel Comune di P., anche in altra situazione abitativa, non necessariamente, quindi, nella casa oggetto dei benefici. La norma (art. 1, nota II bis lett. a), parte prima della tariffa, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986), infatti, non richiede il trasferimento nella casa acquistata, ma nel Comune.

*** Cassazione, ordinanza 8 febbraio 2026, n. 2816, sez. V**

Imposta di registro- Registrazione di atti giudiziari- Sentenza di condanna alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria – Misura fissa

In tema di registrazione degli atti giudiziari, in caso di recesso del promissario acquirente ex articolo 1385, comma 2, del codice civile da un contratto preliminare di compravendita per inadempimento del promittente venditore, la condanna di quest'ultimo alla restituzione del doppio della caparra confirmatoria ricevuta in sede di stipulazione è soggetta ad imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera e), della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986, trattandosi di pronuncia diretta al ripristino dello status quo ante a seguito dello scioglimento (per recesso) del contratto preliminare.