

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 8/2026

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 39 DEL 27 FEBBRAIO 2026

[A CURA DI:](#)

[FEDERICA TRESCA: 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

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 19 febbraio 2026, n. 3753, sez. II civile**

Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto – difformità edilizie

In tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art. 2932 cod. civ. se l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia (e manchi la prescritta documentazione alternativa: concessione in sanatoria o domanda di condono corredata della prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione), o se l'immobile sia caratterizzato da totale difformità della concessione e manchi la sanatoria. Se invece l'immobile sia munito di regolare concessione e di permesso di abitabilità, non annullati né revocati, gli eventuali vizi di regolarità urbanistica non oltrepassanti la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione, non preclude l'emanazione della sentenza costitutiva, perché il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo: in tal caso sarebbe illegittimo il rifiuto dell'un contraente del contratto preliminare avente ad oggetto il bene alla stipula del contratto definitivo sollecitata dall'altro contraente.

***Cassazione, ordinanza, 18 febbraio 2026, n. 3708, sez. I civile**

Mutuo – disciplina antiusura

La disciplina antiusura, essendo volta a sanzionare la promessa di qualsivoglia somma usuraria dovuta in relazione al contratto, si applica anche agli interessi moratori, la cui mancata ricomprensione nell'ambito del tasso effettivo globale medio (T.e.g.m.) non preclude l'applicazione dei decreti ministeriali di cui all'art. 2, comma 1, della L. n. 108 del 1996, ove questi contengano comunque la rilevazione del tasso medio praticato dagli operatori professionali; ne consegue che, in quest'ultimo caso, il tasso-soglia sarà dato dal T.e.g.m., incrementato della maggiorazione media degli interessi moratori, moltiplicato per il coefficiente in aumento e con l'aggiunta dei punti percentuali previsti, quale ulteriore margine di tolleranza, dal quarto comma dell'art. 2 sopra citato, mentre invece, laddove i decreti ministeriali non rechino l'indicazione della suddetta maggiorazione

media, la comparazione andrà effettuata tra il tasso effettivo globale (T.e.g.) del singolo rapporto, comprensivo degli interessi moratori, e il T.e.g.m. così come rilevato nei suddetti decreti. Dall'accertamento dell'usurarietà discende l'applicazione dell'art. 1815, comma 2, c.c., di modo che gli interessi moratori non sono dovuti nella misura (usuraria) pattuita, bensì in quella dei corrispettivi lecitamente convenuti, in applicazione dell'art. 1224, comma 1, c.c.; nei contratti conclusi con i consumatori è altresì applicabile la tutela prevista dagli artt. 33, comma 2, lett. f) e 36, comma 1, del D.Lgs. n. 206 del 2005 (codice del consumo), essendo rimessa all'interessato la scelta di far valere l'uno o l'altro rimedio.

EDILIZIA E URBANISTICA

***Consiglio di Stato, sentenza, 19 febbraio 2026, n. 1338, sez. III**

Condonò edilizio – ultimazione dell'edificio

L'onere di provare l'ultimazione del manufatto alla data utile per beneficiare del condono spetta all'interessato, in quanto, mentre l'amministrazione comunale non è normalmente in grado di accertare la situazione edilizia di tutto il proprio territorio alla data indicata dalla normativa sul condono, colui che lo richiede può, di regola, procurarsi la documentazione da cui si possa desumere che l'abuso sia stato effettivamente realizzato entro la data prevista. Tale principio è applicato con particolare rigore dalla giurisprudenza, come si desume dal fatto che anche in presenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ove non si riscontrino elementi dai quali risulti univocamente l'ultimazione dell'edificio entro la data prescritta dalla legge, atteso che la detta dichiarazione di notorietà non può assurgere al rango di prova, seppur presuntiva, sull'epoca dell'abuso, non si può ritenere raggiunta la prova circa la data certa di ultimazione dei lavori

SERVITÙ

Cassazione, sentenza, 9 gennaio 2026, n. 492, sez. II civile

SERVITU' - PUBBLICHE - DI USO PUBBLICO Datio ad patriam - Presupposti - Differenza tra datio ad patriam propria e impropria - Conseguenze.

In tema di acquisto delle servitù di uso pubblico, la datio ad patriam, quale atto di messa a disposizione stabile e continua di una cosa propria in favore di una collettività indeterminata, può realizzarsi con un'inequivoca manifestazione iniziale di volontà del proprietario (cd. datio propria) o con la mera assenza di una sua reazione all'esercizio dell'uso pubblico (cd. datio impropria), cosicché solo nella datio impropria è necessario il protrarsi ultraventennale del pacifico possesso da parte della collettività perché sia costituita la servitù.

SUCCESSIONI

Cassazione, sentenza, 23 gennaio 2026, n. 1553, sez. II civile

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - FORMAZIONE DELLO STATO ATTIVO DELL'EREDITÀ - COLLAZIONE ED IMPUTAZIONE - RESA DEI CONTI - COLLAZIONE D'IMMOBILI - IN GENERE Donazione - Imputazione del valore - Facoltà solo del discendente donatario nella collazione - Applicabilità al donatario soccombente all'esito dell'azione di riduzione - Esclusione - Fondamento.

In tema di donazione, l'imputazione del valore è facoltà prevista per il solo discendente donatario nella collazione e non per il donatario nei cui riguardi sia stata esperita vittoriosamente l'azione di riduzione, giacché la reintegrazione della quota di riserva deve essere effettuata con beni in natura, salvi i casi di cui all'art. 560, commi 2 e 3, c.c..

TRASCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 13 dicembre 2025, n. 32543, sez. I civile

TRASCRIZIONE - ATTI RELATIVI A BENI IMMOBILI - ATTI SOGGETTI ALLA TRASCRIZIONE - DOMANDE GIUDIZIALI

Trascrizione - Atti relativi a beni immobili - Atti soggetti alla trascrizione - Domande giudiziali - Domanda di rivendicazione di immobile - Mancata trascrizione - Sentenza di accoglimento della domanda - Inopponibilità nei confronti del terzo acquirente - Condizioni.

La mancata trascrizione della domanda di rivendicazione di immobile rende inopponibile la sentenza che l'abbia accolta, nei confronti di chi abbia nel frattempo acquistato il bene rivendicato con atto trascritto, alla condizione che si tratti di acquisto a domino, atteso che, in ipotesi di acquisto a non domino, e salva l'eventuale usucapione, la suddetta trascrizione, priva di effetti costitutivi, non può di per sé integrare il titolo del diritto di proprietà.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 17 febbraio 2026, n. 3596, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" – Prepossidenza immobile locato a terzi – Esclusa inidoneità

Deve farsi applicazione del principio secondo cui, in materia di agevolazione tributaria su acquisto di "prima casa", la circostanza che l'immobile preposseduto sia locato a terzi non integra una inidoneità oggettiva dell'unità immobiliare volta a giustificare l'applicazione dell'agevolazione in questione anche al successivo acquisto immobiliare, sicché se a quest'ultima data l'immobile preposseduto risulta giuridicamente indisponibile, esso non può ritenersi per questa ragione inidoneo ai fini del beneficio, dipendendo la sua indisponibilità dalla destinazione d'uso ad esso volontariamente e discrezionalmente impartita dal proprietario (Cass. 4102/2025).

*** Cassazione, ordinanza 19 febbraio 2026, n. 3784, sez. V**

IRPEF - Vendita di terreno a società esercente attività di gestione d'impianti di distribuzione carburante – Edificabilità di fatto-Plusvalenza

Le Sezioni Unite di questa Corte, con le sentenze nn. 25505 e 25506 del 30/11/2006, hanno evidenziato la natura interpretativa dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 tanto da farne conseguire la sua applicabilità anche a fattispecie anteriori (v. Cass. 15282/2008, Cass. 1286/2015 e Cass. 1157/2016). I principi, espressi dalle Sezioni Unite con riferimento all'imposta di registro e all'imposta comunale sugli immobili, valgono anche – in virtù della lettera della norma e come le Sezioni Unite rimarcano - ai fini dell'applicazione delle disposizioni del D.P.R. n. 917 del 1986 (Cass. 2760/2018).

Essendo gli indici richiamati meramente esemplificativi, il giudice di merito non si è attenuto ai principi giurisprudenziali applicabili alle aree edificabili di fatto. Data per esistente una delibera regionale che consentiva di realizzare impianti di distribuzione di carburante anche su terreni agricoli, ha considerato ininfluyente che il permesso di costruire l'impianto fosse stato rilasciato all'acquirente a pochi giorni di distanza dalla compravendita (e che quindi l'iter amministrativo stesse per concludersi al momento della compravendita) e che il prezzo di cessione fosse superiore a quello delle aree agricole della zona. L'utilizzazione a scopo edificatorio deve essere intesa in senso lato, rientrando nella stessa ogni intervento edificatorio, anche di natura non residenziale.

Come ricordato anche dalla sentenza impugnata, questa Corte ha già affermato che ai fini della determinazione della base imponibile, l'area edificabile costituisce un genere articolato nelle due specie dell'area edificabile di diritto, così qualificata in un piano urbanistico, e dell'area edificabile di fatto, vale a dire del terreno che, pur non essendo urbanisticamente qualificato, può nondimeno avere una vocazione edificatoria di fatto in quanto sia potenzialmente edificatorio anche al di fuori di una previsione programmatica. Una siffatta edificabilità non programmata, o fattuale o potenziale, si individua attraverso la constatazione dell'esistenza di taluni fatti indice, come la vicinanza al centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, la presenza di opere di urbanizzazione primaria, il collegamento con i centri urbani già organizzati, e l'esistenza di qualsiasi altro elemento obiettivo d'incidenza sulla destinazione urbanistica (Cass. 9131/2006, Cass. 5166/2013 e Cass. 26494/2016).

*** Cassazione, ordinanza 23 febbraio 2026, n. 4069, sez. V**

Imposta di registro- Sentenza ex art. 2932 c.c. che ha disposto il trasferimento di immobile in favore di promissario acquirente, subordinatamente al pagamento del corrispettivo pattuito

Questa Corte di Cassazione ha già deciso sul punto controverso, con orientamento che va ribadito anche nella presente fattispecie "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" (Cass. Sez. 5, 31/10/2018, n. 27902; v. anche Cass. Sez. 5, 29/04/2022, n. 13705).

Trattandosi di imposta d'atto (imposta di registro) quello che rileva è il contenuto dell'atto, nel caso la sentenza, e i successivi avvenimenti non rilevano sulla tassazione.

Nel caso in giudizio le parti non hanno proceduto al trasferimento per il mancato pagamento del prezzo da parte della promittente acquirente. Conseguentemente neanche risultano applicabili nella fattispecie l'art. 37, secondo comma e l'art. 77 (rimborso) D.P.R. 131 del 1986.

La condizione apposta in sentenza della cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli non rileva, in quanto la stessa ricorrente nel processo civile proposto per il trasferimento ex art. 2932 cod. civ. era a conoscenza delle iscrizioni. Al momento della sentenza (imposta d'atto) la tassazione risulta corretta; non trattandosi di condizione sospensiva, come sopra visto, ma meramente potestativa. Inoltre, la condizione posta al venditore è una condizione meramente potestativa, poiché la norma non riguarda solo l'acquirente ma anche il venditore, art. 27, D.P.R. n. 131 del 1986 (v. ord. Sez. trib. n. 7120 del 2025). La condizione posta al venditore deve ritenersi sempre collegata a quella del pagamento del prezzo, in conseguenza anche la condizione dell'eliminazione delle iscrizioni (a carico del venditore) deve ritenersi meramente potestativa.