

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

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 10/2026

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 49 DEL 13 MARZO 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, 29 gennaio 2026, n. 1991, sez. II civile

VENDITA - OBBLIGAZIONI DEL VENDITORE - MANCANZA DI QUALITÀ DELLA COSA (NOZIONE, DISTINZIONI) - QUALITÀ PROMESSE Contratto preliminare di compravendita - Risoluzione per inadempimento - Mancanza di qualità promesse - Sussistenza - Natura delle qualità - Qualità contrattate in modo esplicito e implicito - Qualità variabili secondo esigenze o gusti dell'acquirente - Qualità essenziali per un uso non previsto in contratto o non rientrante nella comune esperienza - Fattispecie.

In tema di preliminare di compravendita, il promissario acquirente può invocare la risoluzione per inadempimento ex art 1453 c.c. ove il bene oggetto del contratto non presenti una qualità promessa, che, sebbene non oggettivamente essenziale, rivesta tale carattere per volere dei contraenti, giacché le "qualità promesse" che legittimano la distinta azione di risoluzione della compravendita ai sensi dell'art. 1497 c.c. comprendono tutte quelle contrattate, sia in modo esplicito sia in modo implicito, e che possono variare, secondo le esigenze o il gusto del compratore, nonché quelle essenziali per un uso non previsto in contratto o non rientrante nella comune esperienza. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva accolto la domanda di risoluzione per inadempimento di un preliminare di compravendita di terreni, per difetto di una qualità - la contiguità dei due gruppi di fondi, risultati separati da un terzo fondo, estraneo all'accordo - la cui specifica prospettazione aveva indotto il promissario acquirente alla stipula).

Cassazione, ordinanza, 29 gennaio 2026, n. 1950, sez. II civile

DONAZIONE - ACCETTAZIONE - DONAZIONE IN RIGUARDO DI MATRIMONIO (OBNUZIALE) Donazione obnuziale - Requisiti - Espressa menzione della causa nell'atto pubblico - Necessità - Fondamento.

La donazione obnuziale è un negozio formale e tipico, caratterizzato dall'espressa menzione, nell'atto pubblico

che la contiene, che l'attribuzione patrimoniale, eseguita da uno degli sposi o da un terzo, sia "compiuta in riguardo di un futuro determinato matrimonio" e tale precisa connotazione della causa negoziale deve espressamente risultare dal contesto dell'atto, giacché il legislatore ha inteso tipizzarlo nei suoi requisiti di forma e sostanza, in vista del particolare regime di perfezionamento, efficacia e caducabilità che lo distingue dalle altre donazioni.

Cassazione, ordinanza, 10 novembre 2025, n. 29691, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - CEDIBILITÀ DEI CREDITI - IN GENERE Credito restitutorio nascente da contratto nullo - Cedibilità - Fondamento - Contestazione in ordine all'invalidità del contratto - Irrilevanza - Fattispecie.

Il credito restitutorio nascente da un contratto nullo può essere ceduto, anche a titolo di liberalità, poiché è esistente, certo, liquido ed esigibile sin dal momento del pagamento eseguito sine causa acquirendi, essendo irrilevante la contestazione in ordine all'invalidità del contratto presupposto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto validamente ceduto dai genitori al figlio, "a titolo di liberalità e quale anticipazione sulla massa ereditaria", il credito restitutorio derivante da un contratto di compravendita immobiliare nullo, sul presupposto che non si trattasse di credito futuro o subordinato all'accertamento dell'invalidità della causa obligandi).

Cassazione, ordinanza, 7 novembre 2025, n. 29477, sez. III civile

ANTICHITÀ E BELLE ARTI - COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO - COSE DI PROPRIETÀ PRIVATA - ALIENAZIONE O TRASMISSIONE - DIRITTO DI PRELAZIONE DELLO STATO Esercizio del diritto di prelazione statale - Provvedimento relativo - Effetti - Trasferimento della proprietà del bene allo Stato - Omesso pagamento del prezzo - Irrilevanza - Azionabilità del corrispondente credito - Sussistenza.

In tema di vendita di cose di interesse artistico e storico, il provvedimento con il quale l'amministrazione esercita il diritto di prelazione, ai sensi degli artt. 32, comma 3, della l. n. 1089 del 1939 e 65, comma 2, del r.d. n. 363 del 1913, *ratione temporis* applicabili (ora artt. 60 e ss. del d.lgs. n. 42 del 2004) determina il trasferimento allo Stato della proprietà del bene, il quale, quindi, non è condizionato al pagamento del prezzo, ferma restando la possibilità di far valere l'inadempimento della relativa obbligazione nei confronti dell'amministrazione che al suddetto pagamento non abbia provveduto nei modi e nei termini all'uopo prescritti.

Cassazione, sentenza, 3 novembre 2025, n. 28967, sez. III civile

ASSICURAZIONE - ASSICURAZIONE DELLA RESPONSABILITÀ CIVILE - IN GENERE Contratti assicurativi - Trasferimento dell'onere economico di una sanzione amministrativa - Illiceità - Fondamento - Fattispecie.

In tema di contratti assicurativi, è nullo ogni accordo (ancorché concluso dopo la commissione dell'illecito) che determini il trasferimento dell'onere economico del pagamento di una sanzione amministrativa su un soggetto diverso dall'autore dell'illecito, poiché determina la vanificazione della funzione sanzionatorio-deterrente del provvedimento amministrativo. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito che aveva ritenuto operativa la polizza stipulata da una società a copertura della responsabilità civile dei propri organi sociali, in relazione alla sanzione amministrativa comminata nei confronti di questi ultimi, il cui onere economico la società stipulante si era accollata in virtù di un accordo di manleva concluso dopo la commissione dell'illecito).

DISTANZE LEGALI

***Cassazione, sentenza, 10 marzo 2026, n. 5334, sez. II civile**

Il comparto edificatorio è uno strumento attuativo del piano regolatore particolareggiato predisposto a tutela di interessi generali, idoneo, come tale, ad interferire sui diritti soggettivi che i privati possono vantare in tema di osservanza delle distanze legali tra costruzioni.

In tema di rapporti di vicinato, il regime applicabile all'immobile eretto in violazione delle distanze va individuato esclusivamente in base alle norme del codice civile o a quelle contenute nei regolamenti locali, in relazione al contesto territoriale in cui il manufatto è concretamente collocato; è invece irrilevante che esso rientri o meno tra le tipologie assentite nel P.R.G. In altri termini, va ribadito il principio generale per il quale i provvedimenti concessori non rilevano nei rapporti fra le parti private.

***Cassazione, sentenza, 9 marzo 2026, n. 5244, sez. II civile**

Muro di contenimento

Il muro di contenimento tra due fondi posti a livelli differenti, qualora il dislivello derivi dall'opera dell'uomo o il naturale preesistente dislivello sia stato artificialmente accentuato, deve considerarsi costruzione a tutti gli effetti e soggetto, pertanto, agli obblighi delle distanze previste dall'art. 873 c.c. e dalle eventuali norme integrative. Anche la semplice accentuazione del dislivello naturale, dunque, comporta l'assoggettamento del muro atto a contenerlo alle norme in tema di distanze.

NOTARIATO

***Tribunale di Torino, 8 gennaio 2026**

Cassa Nazionale del Notariato – trattamento pensionistico

Nel sistema solidaristico di categoria proprio della Cassa notarile, la pensione è il frutto di una logica di solidarietà interna e di equilibrio collettivo; non esiste un diritto alla cristallizzazione della pensione, ma un diritto a che le scelte regolamentari non travalichino i limiti della ragionevolezza, della proporzionalità e dell'affidamento.

Cassazione, ordinanza, 10 ottobre 2025, n. 27162, sez. III civile

NOTARIATO - DISCIPLINA (SANZIONI DISCIPLINARI) DEI NOTAI - PROCESSO DISCIPLINARE Danni da illegittima esecuzione di sanzione disciplinare notarile - Domanda risarcitoria - Proponibilità in autonomo giudizio - Esclusione - Proposizione in seno al giudizio di impugnazione della sanzione - Necessità - Fattispecie.

La domanda risarcitoria avente ad oggetto i danni patiti in conseguenza dell'esecuzione di una sanzione disciplinare notarile non può essere proposta in un giudizio distinto da quello relativo all'impugnazione della stessa, dovendo essere azionata in quest'ultimo ai sensi dell'art. 96, comma 1, c.p.c.. (Nella specie, la S.C., in un caso in cui la sanzione disciplinare della sospensione dall'attività per un anno era stata successivamente ridotta a sei mesi in sede di reclamo ex art. 158 l. not., ha dichiarato inammissibile la domanda, formulata dal notaio interessato in un distinto processo, volta al risarcimento dei danni derivatigli dalla subitanea esecuzione della sanzione da parte del Consiglio notarile, in pendenza del termine per il reclamo suddetto e senza attendere l'esito del relativo giudizio).

TRASCRIZIONE

Cassazione, sentenza, 7 novembre 2025, n. 29473, sez. III civile

TRASCRIZIONE - ATTI RELATIVI A BENI IMMOBILI - EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE - DOMANDE GIUDIZIARIE - IN GENERE Azione diretta al rispetto delle distanze legali - Mancata trascrizione della domanda - Acquirente a titolo particolare della costruzione che non ha partecipato al giudizio - Opponibilità della sentenza - Esclusione - Conoscenza di mero fatto della pendenza della causa - Irrilevanza.

Nel caso in cui la domanda volta all'accertamento della violazione delle distanze legali e alla condanna all'arretramento della costruzione non sia stata trascritta ex art. 2653, n. 1 o n. 5, c.c., la relativa sentenza di accoglimento non è opponibile all'acquirente a titolo particolare dal convenuto, il quale non sia stato evocato in giudizio o non vi abbia comunque preso parte, senza che possa rilevare la sua conoscenza di mero fatto della pendenza della lite.

SERVITÙ

***Cassazione, ordinanza, 9 marzo 2026, n. 5227, sez. II civile**

Costituzione delle servitù

la servitù per destinazione del padre di famiglia si costituisce *ope legis* solo se, al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, vi siano opere o segni manifesti ed inequivoci di una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio, che integri de facto il contenuto proprio di una servitù, indipendentemente da qualsiasi volontà, tacita o presunta, dell'unico proprietario nel determinarla o nel mantenerla; dunque, per determinare il momento rilevante ai fini della costituzione della servitù va considerato lo stato di fatto esistente al tempo della cessazione dell'appartenenza dei due fondi al medesimo proprietario.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 3 marzo 2026, n. 4781, sez. V**

Irpef- Plusvalenza - Vendita di quota di villino da demolire per ricostruire e di circostante terreno

Come questa Corte ha già più volte avuto modo di precisare in sede di interpretazione della norma di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del t.u.i.r., ai fini della tassazione separata, quali "redditi diversi", delle plusvalenze realizzate a seguito di cessioni a titolo oneroso di terreni dichiarati edificabili in ambito di pianificazione urbanistica, l'alternativa fra "edificato" e "non edificato" non ammette un tertium genus, con la conseguenza che l'alienazione di un edificio, anche ove le parti ne abbiano pattuito la demolizione e la successiva ricostruzione con aumento di volumetria, non può essere riqualficata dall'Amministrazione Finanziaria come cessione del sottostante terreno edificabile, neppure se il fabbricato non assorba integralmente la capacità edificatoria residua del lotto su cui insiste, essendo inibito all'Ufficio superare il diverso regime fiscale tassativamente previsto dal legislatore per la cessione degli edifici e per quella dei terreni (cfr. Cass. n. 5088/2019).

È stato, inoltre, evidenziato che la citata disposizione non è applicabile alle cessioni aventi ad oggetto non già un terreno "suscettibile di utilizzazione edificatoria", bensì un terreno sul quale insorge un fabbricato, e quindi già edificato: ciò in quanto l'entità sostanziale del fabbricato non può essere mutata in quella di un terreno suscettibile di potenzialità edificatoria, sulla base di presunzioni tratte da elementi soggettivi, interni alla sfera dei contraenti, la cui realizzazione è futura (rispetto all'atto oggetto di tassazione), eventuale e rimessa alla volontà di un soggetto (l'acquirente) diverso da quello interessato dall'imposizione fiscale (cfr. Cass. n. 10393/2019, Cass. n. 23077/2020, Cass. n. 39133/2021, Cass. n. 25341/2024).

Il discorso vale anche nel caso in cui l'alienante abbia presentato domanda di concessione edilizia per la demolizione e la ricostruzione dell'immobile e, successivamente alla compravendita, l'acquirente abbia richiesto la voltura nominativa dell'istanza, in quanto la ratio ispiratrice della norma in commento è quella di assoggettare a tassazione la plusvalenza scaturente non da un'attività produttiva del proprietario o possessore,

ma dall'avvenuta destinazione edificatoria del terreno in sede di pianificazione urbanistica (cfr. Cass. n. 15629/2014, Cass. n. 1674/2018, Cass. n. 10393/2019). Non è, pertanto, possibile porre a carico del venditore del fabbricato sorto su terreno (già) edificabile un'asserita plusvalenza commisurata anche solo alla residua capacità edificatoria del suolo (cd. volumetria, cubatura o superficie coperta rimanente). Né si deve pensare che in questo modo egli si sottragga ai propri obblighi fiscali, atteso che nel prezzo di cessione dell'edificio, come nella rendita catastale, è computata anche la capacità edificatoria inespressa (cfr. Cass. n. 929/2024, Cass. n. 8531/2025).

*** Cassazione, ordinanza 6 marzo 2026, n. 5016, sez. V**

Agevolazioni "prima casa" – Alienazione dell'immobile prima del decorso di cinque anni– Acquisto di un nuovo immobile entro un anno– Destinazione effettiva ad abitazione principale - Trasferimento della residenza nell'immobile - Decorrenza del termine triennale di decadenza del potere dell'Ufficio di revoca dell'agevolazione

Questa Corte ha affermato il condivisibile principio di diritto: "In tema di agevolazioni per l'acquisto della "prima casa", la previsione contenuta nell'art. 1, nota II bis, comma 4, della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 - nella parte in cui dispone che il contribuente che, entro cinque anni dall'acquisto dell'immobile con i benefici "prima casa", lo trasferisca a titolo oneroso o gratuito, conserva detti benefici, se (e solo se) entro un anno dall'alienazione dello stesso proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale - deve essere intesa nel senso che entro l'anno deve intervenire non solo il nuovo acquisto, ma anche la destinazione effettiva del cespite ad abitazione principale ed il trasferimento della residenza in quell'immobile; ne deriva che il "dies a quo" della decorrenza del termine triennale di decadenza del potere dell'Ufficio di revoca dell'agevolazione va individuato nel giorno di scadenza dell'anno dall'alienazione del precedente immobile per il quale il contribuente ha goduto dei benefici prima casa, perché solo allo spirare di tale termine il contribuente perde, in via definitiva, il diritto all'agevolazione, provvisoriamente goduta sul primo acquisto" (Sez. 5 - , Ordinanza n. 3704 del 13/02/2025).

La sentenza impugnata ha correttamente ritenuto legittima la revoca dell'agevolazione prima casa atteso che - posto che non era in discussione tra le parti l'acquisto in data 21/06/2018 entro un anno dalla vendita in data 23/06/2017 dell'immobile (acquistato con le agevolazioni) di una nuova proprietà immobiliare abitativa - l'effettivo trasferimento della residenza presso il nuovo immobile ancora non si era realizzato alla data di notifica (20/05/2021) dell'avviso in contestazione ma successivamente (in data 26/05/2021). Al riguardo, va poi precisato che - considerando il "dies a quo" di decorrenza del termine triennale di decadenza del potere dell'Ufficio di revoca dell'agevolazione coincidente con il giorno di scadenza dell'anno dall'alienazione del precedente immobile per il quale il contribuente aveva goduto dei benefici prima casa (avvenuta con atto registrato in data 14 ottobre 2016) - allo spirare di tale termine (nella specie, in data 14 ottobre 2020), senza avere rispettato le condizioni previste ex lege per fruire dell'eccezione alla regola della decadenza da tale beneficio, il contribuente aveva perso, in via definitiva, il diritto all'agevolazione, provvisoriamente goduta sul primo acquisto.