

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 11/2026

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 54 DEL 20 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

CONDOMINIO

Cassazione, sentenza, 5 marzo 2026, n. 4966, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO - USO - ESTENSIONE E LIMITI Condominio - Uso della cosa comune - Beni non rientranti nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c. - Limitazione al godimento - Criterio millesimale - Ammissibilità - Fondamento - Fattispecie.

In tema di uso della cosa comune, l'assemblea condominiale può, con delibera adottata a maggioranza ai sensi degli artt. 1136 e 1138 c.c., disciplinare il godimento dei beni comuni non rientranti nell'art. 1117 c.c. secondo il criterio dei millesimi di proprietà, prevedendo modalità di utilizzo differenziate o turnarie proporzionate alla quota, purché non sia impedito agli altri partecipanti un uso conforme alla destinazione del bene; ciò in quanto l'art. 1102 c.c. non ha carattere inderogabile e il regolamento può legittimamente privilegiare, nel godimento, i condomini che concorrono in misura maggiore alle spese di conservazione o fruizione del bene. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto valido il regolamento condominiale che aveva disciplinato l'accesso dei terzi - non dei condomini o familiari - alla piscina comune e introdotto criteri di prenotazione del campo da tennis fondati sui millesimi di proprietà, mantenendo il criterio turnario e assicurando a tutti i condomini l'uso dei beni, con maggiori possibilità di godimento, anche indiretto, in favore dei titolari di quote più elevate).

***Cassazione, ordinanza, 3 marzo 2026, n. 4727, sez. II civile**

Parti comuni

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento di alcune unità immobiliari dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione pro indiviso di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo non risulti, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condòmini la proprietà di

dette parti e di escluderne gli altri. I c.d. volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani contatori, ascensore, caldaia, autoclave), rientrano tra le parti comuni, per essere vincolati all'uso comune, in virtù della loro naturale destinazione o della loro connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

Cassazione, sentenza, 18 febbraio 2026, n. 3694, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CLAUSOLA PENALE - RIDUZIONE Oggetto della clausola penale - Prestazione - Limitazione ad una somma di denaro - Esclusione - Potere di riduzione del giudice ad equità - Penale con prestazione che consiste in un fare infungibile - Oggetto del sindacato del giudice - Contenuto - Fattispecie.

In tema di clausola penale, la prestazione di cui all'art. 1382, comma 1, c.c. può ricomprendere ogni attività, opera o bene, anche infungibili e, pertanto, la riduzione della penale ai sensi dell'art. 1384 c.c., benchè più agevole nel caso più frequente di prestazione pecuniaria mediante diminuzione numerica percentuale della stessa in base alle circostanze del caso concreto, può realizzarsi, eventualmente avvalendosi di un consulente, anche quando la suddetta prestazione consista in un fare infungibile, avuto riguardo all'interesse del creditore all'adempimento ed alle ripercussioni dell'inadempimento sul concreto equilibrio delle prestazioni contrattuali, anche in relazione al momento in cui la prestazione è stata tardivamente eseguita o è rimasta definitivamente ineseguita. (Nella fattispecie, il principio è stato affermato con riferimento ad una cessione da parte del proprietario di un terreno, in favore di un costruttore, del diritto di superficie e del preliminare di vendita del suddetto suolo, in cui il promittente alienante avrebbe dovuto ricevere in permuta due appartamenti e due cantine, facenti parte del costruendo edificio, con la previsione di una penale in cui la "prestazione" era rappresentata dal diritto di ritenere in proprietà l'opera edificata dalla parte inadempiente).

Cassazione, ordinanza, 14 febbraio 2026, n. 3343, sez. II civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - INADEMPIMENTO - RESPONSABILITÀ - RISARCIMENTO DEL DANNO Vendita di immobile destinato ad abitazione - Mancato rilascio della licenza di abitabilità al momento della stipula del contratto - Risarcimento del danno - Presupposti - Difetto di prova del danno - Conseguenze.

In tema di vendita di immobile destinato ad abitazione, il mancato rilascio del certificato di abitabilità, al momento della stipula del contratto, è fonte di responsabilità risarcitoria se sono provati l'an, il quomodo e il quantum del danno, mentre, in mancanza di tale prova, il risarcimento del danno non spetta, soprattutto se sia accertato che il mancato rilascio non ha impedito alla parte acquirente di utilizzare il bene come abitazione, senza subire i pregiudizi economici che sarebbero potuti astrattamente derivare, anche in termini di spese per l'acquisizione di tale certificato.

Cassazione, ordinanza, 14 febbraio 2026, n. 3287, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - REQUISITI (ELEMENTI DEL CONTRATTO) - ACCORDO DELLE PARTI - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO - IN GENERE Contratto predisposto da un committente per la realizzazione di un'opera - Stipulazione con i vari appaltatori - Condizioni generali di contratto - Esclusione - Specifica approvazione scritta delle clausole vessatorie - Necessità - Esclusione - Fondamento - Fattispecie.

In materia di appalto, allorché un committente, in funzione della realizzazione di un'opera, predisponga, per la stipulazione con i vari appaltatori delle distinte parti o dei distinti servizi occorrenti, un regolamento contrattuale con clausole di identico contenuto, la finalizzazione dei contratti alla realizzazione di un'opera specifica esclude che ci si possa trovare in presenza di contratti riconducibili alla fattispecie di cui all'art. 1342 c.c. e meritevoli della tutela di cui all'art. 1341, comma 2, c.c., mancando l'estremo della predisposizione del regolamento per la disciplina di una serie indefinita di rapporti. (In applicazione del principio, ha S.C. ha escluso che una pluralità di contratti utilizzati da un unico committente e finalizzati ad una determinata costruzione navale, potessero ritenersi predisposti per una serie indefinita di rapporti contrattuali, in quanto tesi a disciplinare i rapporti con fornitori specificamente individuati).

Cassazione, ordinanza, 3 febbraio 2026, n. 2222, sez. II civile

PROVA CIVILE - PROVE INDIZIARIE - PRESUNZIONI (NOZIONE) - SEMPLICI In genere.

La rinuncia al mandato da parte del procuratore o la sua revoca ad opera del conferente sono dichiarazioni recettizie a forma libera, il cui verificarsi può essere dimostrato anche tramite presunzioni.

Cassazione, ordinanza, 30 gennaio 2026, n. 2050, sez. II civile

*CONTRATTI IN GENERE - SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - IN GENERE
Risoluzione per inadempimento - Risoluzione parziale del contratto ad esecuzione istantanea - Configurabilità - Condizioni - Fattispecie.*

La risoluzione parziale del contratto, esplicitamente prevista dall'art. 1458 c.c. per i contratti ad esecuzione continuata o periodica, è possibile anche per il contratto ad esecuzione istantanea, quando il relativo oggetto sia rappresentato - secondo la valutazione del giudice di merito, censurabile in sede di legittimità solo per violazione di legge o vizi logici - non da un'unica cosa infrazionabile, ma da più cose aventi propria individualità, quando, cioè, ciascuna di queste, separata dal tutto, mantenga un'autonomia economico-funzionale, che la renda definibile come bene a sé, suscettibile di diritti o di negoziazione distinti. (Nella specie, la S.C. ha affermato la configurabilità della risoluzione parziale quanto al contratto di permuta di un terreno edificabile con le plurime e autonome unità delle costruzioni da realizzare sul terreno trasferito).

Cassazione, ordinanza, 26 gennaio 2026, n. 1763, sez. II civile

NEGOZI GIURIDICI - FIDUCIARI Intestazione di beni al fiduciario - Diritto del fiduciante alla restituzione - Prescrizione decennale - Decorrenza del termine prescrizione in assenza di diversa previsione nel pactum fiduciae - Dalla data del rifiuto della restituzione del bene da parte del fiduciario all'esito della richiesta - Sussistenza - Fondamento.

Il diritto del fiduciante alla restituzione dei beni intestati al fiduciario si prescrive nell'ordinario termine decennale, che, in difetto di diversa pattuizione, decorre dal giorno in cui il fiduciario, avutane richiesta, abbia rifiutato il trasferimento del bene, giacché il termine di prescrizione può partire non dalla mera richiesta del fiduciante, ma solo dall'inadempimento del soggetto obbligato e nel negozio fiduciario sussiste, prima di tale richiesta, un mero obbligo al ritrasferimento e non un'obbligazione inadempita; ne deriva che l'eventuale ritardo con cui il fiduciante chiedi la restituzione del bene non può far ritenere che egli abbia rinunciato per facta concludentia al diritto al ritrasferimento, né è configurabile la sua inerzia prima della violazione del negozio e della rottura della fiducia.

Cassazione, sentenza, 29 dicembre 2025, n. 34536, sez. II civile

APPALTO (CONTRATTO DI) - VERIFICA - ACCETTAZIONE DELL'OPERA Obbligo di consegna dell'opera - Sussistenza - Natura giuridica di obbligazione accessoria rispetto all'esecuzione dell'opera - Finalità - Completamento dell'adempimento della prestazione dell'appaltatore - Conseguenze - Accettazione dell'opera da parte del committente e corresponsione del compenso all'appaltatore - Sufficienza ai fini dell'adempimento della prestazione di quest'ultimo - Esclusione.

In tema di appalto di opere, sussiste l'obbligo di consegna della res che, pur avendo natura accessoria rispetto all'obbligazione principale di esecuzione dell'opera, si distingue da quest'ultima che è un'obbligazione di fare, mentre la prima è un'obbligazione di dare e, segnatamente, di tradere, senza la cui attuazione l'opera realizzata non produrrebbe alcun beneficio a vantaggio dell'appaltante, cosicché non è sufficiente, per l'adempimento delle obbligazioni dell'appaltatore, che l'opera sia stata accettata e che eventualmente il compenso sia stato corrisposto, in quanto, successivamente all'accettazione, l'appaltatore è tenuto altresì a consegnare l'opera al committente o a un suo incaricato, completando l'adempimento della prestazione.

Cassazione, ordinanza, 25 novembre 2025, n. 30930, sez. II civile

TRANSAZIONE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) Negozio transattivo - Configurabilità - Condizioni - Concessioni reciproche - Contenuto - Assunzione di obbligo nei confronti di un terzo - Legittimità - Fattispecie.

Affinché un negozio possa essere considerato transattivo è necessario, da un lato, che esso abbia ad oggetto una res dubia, e cioè cada sopra un rapporto giuridico avente, almeno nell'opinione delle parti, carattere d'incertezza, e, dall'altro lato, che, nell'intento di far cessare la situazione di dubbio venutasi a creare tra loro, i contraenti si facciano delle concessioni reciproche, il cui contenuto può essere il più vario e può consistere anche nella rinuncia ad un diritto, cui corrisponda l'assunzione di un obbligo nei confronti di un terzo, nel qual caso la transazione si configura come contratto a favore di terzo. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione con la quale è stata ritenuta res inter alios acta la transazione, intervenuta tra committente venditore, appaltatore dei lavori e condominio, con cui l'appaltatore si era impegnato ad eliminare i vizi insorti - nell'ambito degli eseguiti lavori di ristrutturazione - anche in immobili di proprietà esclusiva).

Cassazione, ordinanza, 24 novembre 2025, n. 30827, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - NULLITÀ DEL CONTRATTO - IN GENERE Nullità ex art. 40, comma 2, l. n. 47 del 1985 - Natura testuale - Alternatività della dichiarazione inerente all'epoca di costruzione dell'immobile e dell'inserimento nell'atto dei riferimenti al titolo urbanistico - Produzione e menzione dei titoli abilitativi in sede di rettifica - Conseguenze in tema di validità dell'atto traslativo.

Dalla natura testuale della nullità comminata dall'art. 40 l. n. 47 del 1985 consegue che la dichiarazione dell'alienante nell'atto di trasferimento circa l'epoca di costruzione dell'immobile (nella specie, ante 1° settembre 1967) è alternativa all'inserimento nell'atto dei riferimenti al titolo urbanistico, con la conseguenza che la dichiarazione mendace inerente all'epoca di costruzione del bene non comporta la nullità dell'atto traslativo se essa è superata, in sede di rettifica dell'atto, dalla produzione e menzione dei titoli abilitativi dell'immobile, reali e riferibili alla costruzione.

EDILIZIA E URBANISTICA

***Consiglio di Stato, sentenza, 11 marzo 2026, n. 1998, Sez. II**

S.C.I.A.

La giurisprudenza non è univoca nell'individuare gli effetti dell'utilizzo della SCIA al di fuori dei presupposti normativamente previsti. Infatti, se un orientamento ritiene che l'illegittimità sostanziale dell'attività segnalata non autorizzi, per ciò solo, l'Amministrazione a eludere le condizioni dell'autotutela (cfr. di recente C.G.A 2 febbraio 2026, n. 66), formandosi quindi un titolo anche con riguardo ad una domanda presentata al di fuori dei presupposti normativamente previsti (Cons Stato, Sez. VII, 1 aprile 2025, n. 2722), altro orientamento continua a sostenere che la SCIA, affinché possa produrre gli effetti giuridici tipizzati dal legislatore, deve rispondere al modello delineato dal legislatore, occorrendo che le attività in concreto avviate siano riconducibili alle fattispecie astratte per cui è ammesso l'utilizzo del relativo strumento giuridico, per cui quando ciò non avviene -impiegandosi la SCIA al di fuori del proprio ambito applicativo - non può operare il relativo regime giuridico (incentrato sulla tempestività dell'intervento repressivo amministrativo, esercitabile entro rigorosi limiti temporali), non consolidandosi quindi la posizione giuridica del privato segnalante (Consiglio di Stato, Sez. IV 13 gennaio 2025, n. 181; cfr. altresì Sez. II, 23 giugno 2025 n. 5423, per cui se vi è uno sconfinamento dal perimetro definitorio del titolo abilitativo l'opera non può che esserne considerata priva).

***Consiglio di Stato, sentenza, 2 marzo 2026, n. 1605, Sez. VII**

Costruzioni abusive - ristrutturazione

L'intervento di ristrutturazione edilizia sussiste quando viene modificato un immobile già esistente nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso: tuttavia, laddove il manufatto sia stato totalmente trasformato, con conseguente creazione non solo di un apprezzabile aumento volumetrico (in rapporto al volume complessivo dell'intero fabbricato), ma anche delle caratteristiche diversi dalla struttura originaria, l'intervento rientra nella nozione di nuova costruzione; nella nozione

di nuova costruzione possono, dunque, rientrare anche gli interventi di ristrutturazione qualora, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione dell'immobile, possa parlarsi di una modifica radicale dello stesso, con la conseguenza che l'opera realizzata nel suo complesso sia oggettivamente diversa da quella preesistente.

NOTAIO

*Cassazione, ordinanza, 24 gennaio 2026, n. 1603, sez. III civile

Mancanza certificato di abitabilità

Il notaio risponde dei debiti subiti dall'acquirente per assenza nell'immobile dei requisiti necessari per il rilascio del certificato di abitabilità, nulla rilevando che ciò avrebbe potuto essere agevolmente accertato dallo stesso acquirente, "quando non sia dimostrato che il professionista abbia informato il cliente di tale situazione e delle sue possibili conseguenze" (e cfr. già Cass. 1426/1978, per cui è legittimo il rifiuto del notaio di procedere alla stipula di una compravendita immobiliare qualora manchi il certificato di abitabilità).

SUCCESSIONI

Cassazione, sentenza, 24 novembre 2025, n. 30820, sez. II civile

SUCCESSIONI "MORTIS CAUSA" - DISPOSIZIONI GENERALI - ACCETTAZIONE DELL'EREDITÀ (PURA E SEMPLICE) - CON BENEFICIO DI INVENTARIO - LIQUIDAZIONE DELL'EREDITÀ - IN GENERE Procedura concorsuale ex art. 499 c.c. - Natura solo esecutiva - Sussistenza - Reclamo ex art. 501 c.c. - Funzioni - Funzione di accertamento del credito - Sussistenza - Ragioni - Conseguenze.

In tema di liquidazione dell'eredità beneficiata, la natura solo esecutiva della procedura concorsuale dettata dall'art. 499 c.c. non esclude che il reclamo di cui all'art. 501 c.c. possa assolvere alla duplice funzione di controllo dello stato di graduazione formato dal notaio all'esito della presentazione delle dichiarazioni di credito, al quale anche i creditori che non ne hanno inoltrate hanno interesse, e di accertamento del credito, poiché l'atto redatto dal notaio ha natura meramente ricognitiva, e dalla proposizione di detto reclamo mediante atto di citazione deriva l'instaurazione di un autonomo processo di cognizione, dal cui esito non può conseguire di per sé l'inserimento di creditori e legatari nello stato di graduazione, il quale è condizionato dalla tempestiva presentazione della dichiarazione di credito, avuto riguardo alla distinzione fra creditori prevista dall'art. 502, comma 3, c.c.

TRASCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 23 gennaio 2026, n. 1558, sez. II civile

TRASCRIZIONE - ATTI RELATIVI A BENI IMMOBILI - EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE - IN GENERE Trascrizione - Atti relativi a beni immobili - Effetti della trascrizione - Opponibilità ai terzi dell'atto trascritto - Condizioni - Riferimento esclusivo alla nota di trascrizione - Necessità - Conseguenze - Sentenza di accoglimento di azione revocatoria nei confronti di donazione - Riferimento alla trascrizione dell'atto - Estensione degli effetti alla trascrizione della successiva rettifica della donazione - Esclusione.

Per stabilire se e in quali limiti un atto relativo a beni immobili è opponibile ai terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, le cui indicazioni sono volte a individuare, in maniera inequivoca, gli estremi essenziali del negozio e i beni a cui esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo; pertanto, in caso di accoglimento dell'azione revocatoria di una donazione, gli effetti di tale sentenza, riferita alla trascrizione dell'atto revocato, non si estendono alla trascrizione della successiva rettifica di quel negozio, alla quale si riferisce una diversa nota di trascrizione.

II. Diritto tributario

Cassazione, sentenza 12 ottobre 2025, n. 27265, sez. V

Imposta di registro- Assegnazione dei crediti del debitore esecutato - Effetto traslativo-cessorio - Imposta proporzionale - Fondamento.

In tema di imposta di registro, ai sensi del d.P.R. n. 131 del 1986, l'assegnazione in fase esecutiva di crediti del debitore esecutato, avendo effetto traslativo-cessorio, comporta l'applicazione dell'imposta proporzionale ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. a) della allegata tariffa, parte prima, identificandosi la base imponibile nel credito assegnato e non in quello posto in esecuzione.

Imposta di registro- Assegnazione di crediti futuri - Calcolo della base imponibile - Fatti sopravvenuti - Rilevanza - Fattispecie.

In tema di imposta di registro ai sensi del d.P.R. n. 131 del 1986, nel caso di assegnazione, in sede esecutiva, di crediti futuri (nella specie, il quinto del trattamento pensionistico), il giudice ha il potere-dovere di calcolare la base imponibile anche tenendo in considerazione fatti sopravvenuti rilevanti per la determinazione dell'imposta dovuta (nella specie, la cessazione del trattamento pensionistico per decesso del debitore esecutato).

Cassazione, ordinanza 21 novembre 2025, n. 30706 sez. V

Imposta di registro- Provvedimenti di condanna al pagamento o alla restituzione di somme - Tassazione proporzionale - Limiti - Fattispecie.

In tema di imposta di registro, i provvedimenti dell'autorità giudiziaria recanti la condanna al pagamento o alla restituzione di somme di denaro sono assoggettati a tassazione proporzionale ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. b), della parte prima della tariffa allegata al TUR, a meno che a tale condanna non si accompagni l'annullamento o la declaratoria di nullità di un atto, applicandosi in tal caso l'imposta in misura fissa, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. e), della tariffa suddetta, stante l'assenza di trasferimento di ricchezza che connota l'effetto restitutorio dell'indebito derivante dall'invalidità dell'atto. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva applicato l'imposta di registro in misura fissa e non proporzionale con riguardo a una condanna alla restituzione di somme, corrisposte in esecuzione di un accordo di cessione di locazione finanziaria di cui il giudice aveva accertato l'inefficacia per mancato assenso di uno dei contraenti).

*** Cassazione, ordinanza 24 febbraio 2026, n. 4140, 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 hanno rinunciato agli appelli avverso la sentenza tassata, con l'estinzione del processo; l'estinzione del processo, per l'art. 310 cod. proc. civ., rende inefficaci gli atti compiuti, ma non le sentenze di merito. Conseguentemente non risulta applicabile neanche nella fattispecie l'art. 37, secondo comma e l'art. 77 (rimborso) D.P.R. 131 del 1986. Il successivo decreto di trasferimento non incide sulla tassazione della sentenza (a prescindere dalla questione della identità dell'unità immobiliare) in quanto si tratta di un diverso trasferimento sottoposto a tassazione autonoma e differente: imposta d'atto.