

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 19/2026

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 97 DEL 22 MAGGIO 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, ordinanza, 25 marzo 2026, n. 7222, sez. II civile

COMUNIONE DEI DIRITTI REALI - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI (NOZIONE, DISTINZIONI) - ESTENSIONE - BENI O SERVIZI IN COMUNE TRA CONDOMINI *Nozione - Estensione - Conseguenze - Elenco contenuto in atto divisionale - Tassatività - Esclusione.*

Rientrano tra le parti comuni dell'edificio (art. 1117 c.c.) e, in caso di divisione dell'edificio cui i detti spazi accedono, vi restano compresi anche se l'atto di divisione abbia omissso di inserirli tra le parti comuni, i cd. volumi tecnici, ossia quelli destinati a contenere gli impianti tecnici del fabbricato (quali i vani ascensore, caldaia, autoclave, contatori) o altri beni comuni (quale il vano scale) e quelli insuscettibili di separato o autonomo godimento, 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, ordinanza, 30 aprile 2026, n. 12148, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO *Domanda ex art. 2932 c.c. - Prescrizione - riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale esso può essere fatto valere - Effetto interruttivo della prescrizione ex art. 2944 c.c. - Sussistenza - Natura potestativa del diritto - Irrilevanza.*

In tema di domanda ex art. 2932 c.c., il relativo termine di prescrizione è suscettibile di essere interrotto, ai sensi dell'art. 2944 c.c., dal riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale lo stesso può essere fatto valere, a nulla rilevando, in senso contrario, la natura potestativa del diritto che viene in rilievo.

Cassazione, sentenza, 20 aprile 2026, n. 10382, sez. III civile

ASSICURAZIONE - ASSICURAZIONE SULLA VITA - A FAVORE DI UN TERZO - DESIGNAZIONE DEL BENEFICIARIO
Assicurazione sulla vita - Designazione del beneficiario - Natura di atto inter vivos con effetti post mortem - "Eredi testamentari o, in mancanza, gli eredi legittimi" - Accertamento della qualità di erede o legatario - Criteri - Sindacato di legittimità - Limiti - Fattispecie.

In tema di assicurazione sulla vita, la designazione del beneficiario, quale che sia la forma prescelta fra quelle previste dall'art. 1920, comma 2, c.c., costituisce un atto inter vivos con effetti post mortem, sicché l'individuazione quali beneficiari degli "eredi testamentari o, in mancanza, gli eredi legittimi" ne comporta l'identificazione soggettiva con coloro che, al momento della morte dello stipulante, rivestano tale qualità in forza del titolo della astratta delazione ereditaria prescelto dal medesimo contraente, spettando al giudice di merito accertare se, secondo l'effettiva volontà del testatore, l'assegnazione di beni determinati configuri una successione a titolo universale o debba, invece, interpretarsi come legato, con valutazione insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivata. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza che aveva qualificato legatarie e non eredi testamentarie, così negando loro il diritto all'indennizzo, le sorelle del contraente alle quali nel testamento venivano devoluti, nell'ambito della "disponibile" residua, al netto della totalità di beni già assegnati ai figli, soltanto i "rimanenti contanti").

Cassazione, ordinanza, 19 aprile 2026, n. 10171, sez. III civile

RESPONSABILITÀ PATRIMONIALE - CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA PATRIMONIALE - REVOCATORIA ORDINARIA (AZIONE PAULIANA); RAPPORTI CON LA SIMULAZIONE - CONDIZIONI E PRESUPPOSTI (ESISTENZA DEL CREDITO, "EVENTUS DAMNI, CONSILIUM FRAUDIS ET SCIENTIA DAMNI") Preliminare di vendita per persona da nominare - Revocatoria dell'acquisto del nominato - Eventus damni e stati soggettivi - Valutazione - Criteri - Fattispecie.

In tema di preliminare di vendita per persona da nominare, ove l'acquisto del terzo per electio amici del promissario acquirente sia impugnato in revocatoria - al fine di temperare la garanzia patrimoniale dei creditori con l'affidamento del terzo nello svolgimento della propria autonomia privata - mentre la sussistenza dell'eventus damni rispetto al creditore precedente va valutata rispetto al momento della stipula del contratto definitivo, verificandosi solo in tale momento il compimento di un atto dispositivo del patrimonio del debitore, l'elemento soggettivo richiesto dall'art. 2901, comma 1, n. 2, c.c. deve essere valutato riguardo al nominato e al momento di accettazione della nomina, mentre, se tale valutazione dà esito negativo, prevalgono gli stati soggettivi del nominante, trovando applicazione l'art. 1391 c.c. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, in relazione ad un preliminare di vendita per persona da nominare in cui gli effetti della dichiarazione di nomina si erano realizzati in sede di conclusione del contratto definitivo, aveva individuato nell'accettante la dichiarazione di nomina il "terzo" rispetto al quale aveva accertato la sussistenza dell'elemento soggettivo rilevante ex art. 2901 c.c.).

Cassazione, ordinanza, 13 aprile 2026, n. 9297, sez. III civile

LOCAZIONE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) Locazione di un immobile di pregio ad uso abitativo - Disciplina di cui alla l. n. 431 del 1998 - Applicabilità ex lege - Esclusione - Rinvio pattizio a tale disciplina - Ammissibilità - Fondamento.

In tema di locazione immobiliare ad uso abitativo, l'art. 1, comma 2, della l. n. 431 del 1998, nella parte in cui esclude l'applicabilità del regime vincolistico, previsto dalla stessa legge, agli immobili di pregio, non costituisce norma imperativa, sicché le parti possono derogarvi liberamente pattuendo l'assoggettamento del rapporto avente ad oggetto detti immobili alla relativa disciplina, richiamandola adeguatamente in contratto, in forza dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c.

Cassazione, ordinanza, 9 aprile 2026, n. 9004, sez. III civile

COMPETENZA CIVILE - COMPETENZA PER TERRITORIO - IN GENERE Contratti del consumatore - Clausola di deroga al foro del consumatore - Vessatorietà - Esistenza di una trattativa individuale tra le parti - Condizioni - Fattispecie in tema di tutela degli acquirenti di immobili da costruire ex d.lgs. n. 122 del 2005.

Nel contratto tra consumatore e professionista predisposto unilateralmente da quest'ultimo, l'applicazione della disciplina di protezione del consumatore può essere esclusa solo quando la clausola vessatoria, quale quella che stabilisce la deroga convenzionale al foro esclusivo del consumatore, sia stata oggetto di trattativa specifica, seria, effettiva ed individuale. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, in relazione ad una polizza fideiussoria rilasciata, ai sensi dell'art. 2 del d. lgs. n. 122 del 2005, a garanzia di somme versate in relazione all'acquisto di un immobile da costruire, aveva affermato l'abusività della clausola di deroga alla competenza del foro del consumatore, in quanto formulata in termini generici e, dunque, inidonei a dimostrare che i promissari acquirenti avessero avuto la possibilità di incidere concretamente, anche provocandone la modifica o l'integrazione, sul contenuto del contratto predisposto unilateralmente dalla controparte).

Cassazione, ordinanza, 31 marzo 2026, n. 7972, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - NULLITÀ DEL CONTRATTO - IN GENERE Vendita immobiliare - Mendace dichiarazione ex art. 40 della l. n. 47 del 1985 - Nullità - Sussistenza - Fondamento - Fattispecie.

In caso di vendita immobiliare la mendace dichiarazione dell'alienante relativa al titolo abilitativo determina la nullità dell'atto ai sensi degli artt. 46 d.P.R. n. 380 del 2001 e 40 l. n. 47 del 1985, dovendo il titolo realmente esistere ed essere riferibile al bene oggetto del trasferimento, perché la norma è volta a escludere il commercio di immobili abusivi. (Nella specie la S.C. ha ritenuto mendace la dichiarazione del venditore di aver presentato domanda di condono perché era falsa la dichiarazione, contenuta in tale domanda, circa la data di ultimazione dei lavori, e l'immobile non era, pertanto, suscettibile di sanatoria).

Cassazione, ordinanza, 17 marzo 2026, n. 6303, sez. I civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - CEDIBILITÀ DEI CREDITI - TRASFERIMENTO DEL CREDITO AL MOMENTO STESSO DELLA CESSIONE Cessione del credito - Negozio a causa variabile - Scopo di garanzia - Effetto traslativo - Configurabilità - "Pro solvendo" - Conseguenze.

La cessione del credito, quale negozio a causa variabile, può essere stipulata anche a fine di garanzia e senza che venga meno l'immediato effetto traslativo della titolarità del credito tipico di ogni cessione, in quanto è proprio mediante tale effetto traslativo che si attua la garanzia, pure quando la cessione sia "pro solvendo" e non già "pro soluto", con mancato trasferimento al cessionario, pertanto, del rischio d'insolvenza del debitore ceduto.

DISTANZE LEGALI

Cassazione, sentenza, 28 marzo 2026, n. 7437, sez. II civile

PROPRIETÀ - LIMITAZIONI LEGALI DELLA PROPRIETÀ - RAPPORTI DI VICINATO - DISTANZE LEGALI (NOZIONE) - NELLE COSTRUZIONI - IN GENERE Domanda finalizzata al rispetto di norme sulle distanze - Violazione particolarmente contenuta - Atto emulativo o abuso del diritto - Esclusione - Fondamento.

In tema di distanze legali, nel caso in cui la violazione abbia carattere particolarmente contenuto, non è configurabile né una carenza di interesse ad agire, né un abuso del diritto, o un atto emulativo, nella domanda del soggetto che invochi la tutela del suo diritto dominicale, non sussistendo alcun margine di tolleranza nella applicazione da parte del giudice delle norme in materia di distanze, attese le finalità pubblicistiche che ispirano le predette disposizioni.

ESECUZIONE FORZATA

Cassazione, ordinanza, 13 aprile 2026, n. 9343, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - ESTINZIONE DEL PROCESSO - IN GENERE Espropriazione immobiliare - Procedimenti pendenti alla data del 8 settembre 1998 - Effetto interruttivo della prescrizione - Permanenza e decorrenza del nuovo periodo.

Per i procedimenti esecutivi immobiliari pendenti alla data dell'8 settembre 1998, anche se dichiarati estinti per effetto dell'art. 1

della l. n. 302 del 1998, in deroga a quanto previsto dall'art. 2945, comma 3, c.p.c., l'effetto interruttivo della prescrizione - ai sensi dell'art. 1 bis del d.l. n. 64 del 1999, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 1999 - rimane fermo fino alla dichiarazione di estinzione ed il nuovo periodo di prescrizione inizia a decorrere dalla data di tale dichiarazione, quale che ne sia stata la ragione.

Cassazione, ordinanza, 23 marzo 2026, n. 6964, sez. II civile

ESECUZIONE FORZATA - VENDITA FORZATA - EFFETTI - EVIZIONE Azione di ripetizione ex art. 2921 c.c. - Fondamento - Applicazione estensiva ed analogica - Esclusione - Fondamento.

In tema di vendita forzata, l'azione di ripetizione ex art. 2921 c.c., che presuppone che l'aggiudicatario perda il bene per effetto dell'esistenza del diritto di un terzo sullo stesso, non trova applicazione nell'ipotesi in cui il trasferimento venga meno per effetto dell'errore nel bando di vendita o nell'aggiudicazione, essendo volta a tutelare l'acquirente in sede esecutiva, a fronte dell'ingiustificato vantaggio dei creditori della procedura espropriativa.

NOTAIO

***Cassazione, sentenza, 5 maggio 2026, n. 16153, sez. V penale**

Verifiche sul titolo d'acquisto

Ove gli sia richiesto di stipulare un atto pubblico di compravendita di beni immobili, il notaio deve verificare la titolarità e la legittimazione a disporre del venditore, accertando la validità ed efficacia del titolo di acquisto e la sua corretta trascrizione e tale controllo sul titolo di provenienza del bene non rappresenta un'attività discrezionale, bensì un obbligo giuridico che discende direttamente dalla natura pubblicistica dell'ufficio.

Tale obbligo trova ulteriore fondamento nell'art. 2650 cod. civ., che pone il principio di continuità delle trascrizioni, condizione imprescindibile affinché la trascrizione dell'atto di trasferimento produca effetti nei confronti dei terzi. Il controllo del titolo di provenienza diviene così strumento necessario per assicurare la certezza dei traffici giuridici e prevenire la circolazione di diritti viziati o inesistenti.

PERSONE

Cassazione, ordinanza, 17 febbraio 2026, n. 3534, sez. I civile

PERSONALITÀ (DIRITTI DELLA) - IDENTITÀ PERSONALE - NOME (NOZIONE) - TUTELA - IN GENERE Liste elettorali e tessera elettorale - Identificazione delle donne coniugate - Indicazione del cognome del marito - Esclusione - Fondamento.

Nella redazione delle liste elettorali, così come sulla tessera elettorale, le donne coniugate sono identificate senza l'indicazione del cognome del marito, in attuazione del postulato di uguaglianza e di non discriminazione, immanente nel nostro ordinamento giuridico ex artt. 3 Cost., 21 Carta di Nizza e 14 CEDU.

TRASCRIZIONE

***Cassazione, sentenza, 12 maggio 2026, n. 13792, sez. II civile**

Opponibilità

In tema di trascrizione immobiliare, la misura della pubblicità e dell'opponibilità del titolo è data dalla rappresentazione per riassunto dell'atto che reca la nota di trascrizione e che le "condizioni o patti di natura reale menzionati nella nota", i quali possono essere riportati nello spazio predisposto nel modello (cosiddetto "quadro D"), attengono ad informazioni non già riguardanti il tipo di convenzione o negozio, ma ritenute ugualmente necessarie per una migliore conoscibilità della fattispecie pubblicizzata, pur non potendo costituire oggetto di una autonoma nota. In particolare, non possono comprendersi nel "quadro

D" elementi che devono inserirsi in altri quadri della nota, potendo tale "quadro D" essere destinato a mere specificazioni, senza che rilevi ai fini dell'opponibilità, avendo un valore di mera pubblicità notizia.

Cassazione, ordinanza, 31 marzo 2026, n. 7991, sez. II civile

IMPUGNAZIONI CIVILI - OPPOSIZIONE DI TERZO - CASI DI OPPOSIZIONE - PREGIUDIZIO PER IL DIRITTO AUTONOMO DI UN TERZO Sentenza di accertamento di simulazione di vendita immobiliare trascritta - Terzo acquirente dello stesso immobile in base ad atto non trascritto - Opposizione di terzo ex art. 404, comma 1, c.p.c. - Ammissibilità - Esclusione - Fondamento.

È inammissibile l'opposizione ordinaria ex art. 404 c.p.c. contro la sentenza che accerta la simulazione dell'atto di vendita di un immobile, che sia stato trascritto, proposta dal terzo acquirente del medesimo bene, in base ad un atto non trascritto, perché, in forza della regola della priorità della trascrizione, egli non è titolare del diritto di proprietà sull'immobile e, quindi, tale sentenza non può arrecargli un pregiudizio giuridico.

II. Diritto tributario

Cassazione, ordinanza 11 aprile 2026, n. 9145, sez. V

Disciplina sanzionatoria per ritardata presentazione della dichiarazione di successione - Applicabilità alle successioni aperte prima della data di entrata in vigore della relativa normativa - Esclusione - Ragioni

In tema di imposta di successione, la sanzione per la presentazione della dichiarazione di successione con ritardo superiore a trenta giorni, prevista, a decorrere dal 1° gennaio 2016, dal d.lgs. n. 346 del 1990, così come novellato dall'art. 28, comma 1, del d.lgs. n. 158 del 2015, non può trovare applicazione con riferimento alle successioni aperte in data antecedente alla entrata in vigore della nuova disposizione sanzionatoria, la quale deve essere correlata all'obbligo dichiarativo del contribuente così come disciplinato al momento dell'apertura della successione.

Cassazione, ordinanza 11 aprile 2026, n. 9146, sez. V

Imposta di successione - Rettifica del valore dei beni dichiarati - Modalità - Eventuale fase contenziosa - Onere prova - Riparto e contenuto

In tema di imposta di successione, la rettifica di valore dei beni oggetto della dichiarazione presentata dal contribuente è correttamente motivata sulla base di una stima tecnica, allegata all'atto impositivo, dovendosi considerare legittimamente assolto l'obbligo di motivazione mediante l'enunciazione del criterio astratto in base al quale la rettifica è stata operata, poiché solo nell'eventuale fase contenziosa scatta l'onere dell'Amministrazione di provare l'effettiva sussistenza dei presupposti fattuali per l'applicazione del criterio prescelto e il contribuente ha la possibilità di contrapporre altri elementi sulla base del medesimo criterio o di altri parametri.

*** Cassazione, ordinanza 23 aprile 2026, n. 10872, sez. V**

Imposta di registro – Sentenza di divisione ereditaria

Nel caso di specie, i ricorrenti prospettano violazione dell'art. 34, secondo comma, D.P.R. n. 131/1986 per errata applicazione dell'aliquota per gli atti traslativi invece di quella per gli atti di divisione. Il motivo è infondato. La decisione impugnata ha valutato la sentenza sottoposta a registrazione e, con valutazione insindacabile in questa sede, ha ritenuto che la stessa contenesse un effettivo conguaglio nella misura indicata nell'avviso impugnato che, ai sensi dell'art. 34, secondo comma, D.P.R. n. 131 del 1986, era da tassare con l'aliquota stabilita per i trasferimenti immobiliari.

Del resto, deve confermarsi la giurisprudenza di questa Corte di Cassazione sul punto: "Ai fini dell'imposta di registro, l'eccedenza derivante al convivente dall'assegnazione ad esso di beni di valore superiore a quello spettantegli sulla massa comune è considerata, per effetto della presunzione assoluta "iuris et de iure" di cui all'art. 34 D.P.R. n. 131 del 1986, alla

stregua di una vendita, senza che rilevi l'assunzione a conguaglio, da parte sua, di un'obbligazione pecuniaria, in favore degli altri condividenti, di ammontare corrispondente con funzione compensativa, atteso che la mutevole funzione delle pattuizioni intercorse al riguardo tra i condividenti è neutralizzata dalla predeterminazione normativa dell'unicità di trattamento tributario" (Cass. Sez. 5, 01/12/2020, n. 27409; da ultimo vedi Cass. Sez. 5, 23/02/2024, n. 4858).

Quest'orientamento della Sezione specifica il precedente: "In tema di imposta di registro, in caso di scioglimento della comunione ereditaria mediante assegnazione di beni in natura ad un condividente e versamento agli altri eredi di somme di danaro pari al valore delle loro quote, si applica l'aliquota degli atti di divisione, e non quella della vendita, atteso che quest'ultima è utilizzabile, ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. n. 131 del 1986, soltanto ove al condividente siano attribuiti beni per un valore eccedente rispetto a quello a lui spettante e limitatamente alla parte in eccesso" (Cass. Sez. 5, 14/07/2017, n. 17512; v. anche Cass. Sez. 5, 27/01/2022, n. 2378); vertendosi qui appunto di quest'ultima fattispecie connotata da divergenza tra quota di fatto e di diritto.

*** Cassazione, ordinanza 13 maggio 2026, n. 13874, sez. V**

Imposta di registro- Ordinanza di assegnazione di somme del giudice dell'esecuzione- Misura proporzionale

La questione è stata già in altre occasioni affrontata da questa Corte, che l'ha risolta enunciando il principio secondo cui, in tema di imposta di registro ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, 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, il quale assoggetta ad imposta in misura proporzionale gli atti "recanti trasferimento o costituzione di diritti reali su beni immobili o su unità da diporto ovvero su altri beni e diritti" (Cass. 6768/2026; 27265/2025; 577/2025).