

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 20/2026

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 102 DEL 29 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

ARBITRATO

***Cassazione, ordinanza, 4 maggio 2026, n. 12539, sez. I civile**

Disposizioni contraddittorie – nullità del lodo

In tema di arbitrato, la sanzione di nullità prevista dall'art. 829 c.p.c. per il lodo contenente disposizioni contraddittorie non corrisponde a quella dell'art. 360 c.p.c., ma va intesa nel senso che detta contraddittorietà deve emergere tra le diverse componenti del dispositivo, ovvero tra la motivazione ed il dispositivo, mentre la contraddittorietà interna tra le diverse parti della motivazione, non espressamente prevista tra i vizi che comportano la nullità del lodo, può assumere rilevanza, quale vizio del lodo, soltanto in quanto determini l'impossibilità assoluta di ricostruire l'iter logico e giuridico sottostante alla decisione per totale assenza di una motivazione riconducibile al suo modello funzionale.

CONDOMINIO

***Cassazione, ordinanza, 25 maggio 2026, n. 16008, sez. II civile**

Lastrici solari di uso esclusivo - servitù

La conformazione della servitù può sì essere modellata in funzione delle più svariate utilizzazioni, ma non può mai tradursi in un diritto di godimento generale del fondo servente, il che determinerebbe lo svuotamento della proprietà di esso nel suo nucleo fondamentale. Ne consegue che una terrazza a livello va comunque considerata di "uso esclusivo", agli effetti dell'art. 1126 c.c., benché gravata da servitù di sciorinamento in favore degli altri condomini, allorché, indipendentemente dal carattere reale o personale del diritto, essa costituisce estensione ed integrazione dell'appartamento che vi accede e perciò consente a quest'ultimo una speciale possibilità di sfruttamento mediante affaccio e ulteriori comodità.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, sentenza, 8 maggio 2026, n. 13257, sez. II civile**

Determinazione dell'oggetto

Nel preliminare di compravendita immobiliare, per il quale è richiesto ex lege l'atto scritto come per il definitivo, è sufficiente che dal documento risulti, anche attraverso il rimando ad elementi esterni ma idonei a consentirne l'identificazione in modo inequivoco, che le parti abbiano inteso fare riferimento ad un bene determinato o, comunque, determinabile, la cui indicazione pertanto, attraverso gli ordinari elementi identificativi richiesti per il definitivo, può altresì essere incompleta o mancare del tutto, purché l'intervenuta convergenza delle volontà risulti, sia pure aliunde o per relationem, logicamente ricostruibile.

Ciò che è esterno alla scrittura è inidoneo non già di per sé stesso e di per sé solo a concorrere a determinare, nel complessivo contesto delle clausole, l'oggetto del contratto, ma in quanto le parti, attraverso l'allegazione (e sottoscrizione) di un'apposita planimetria, abbiano inteso attribuire rilievo negoziale solo a quest'ultima.

***Cassazione, sentenza, 28 aprile 2026, n. 11513, Sez. Unite civili**

Contratti con la P.A. – requisito della forma – azione di arricchimento

La nullità del contratto concluso dalla pubblica amministrazione senza l'osservanza del requisito della forma scritta *ad substantiam* non preclude l'esercizio della domanda di arricchimento ingiustificato, cui osta solo la nullità per illiceità di un elemento essenziale di cui all'art. 1418, comma secondo, c.c., per contrasto con l'ordine pubblico o in caso di frode alla legge.

L'azione può essere esercitata – alle medesime condizioni – anche dalla P.A. che abbia subito un depauperamento patrimoniale dall'esecuzione del contratto nullo.

In caso di nullità del contratto, la domanda ex art. 2041 c.c. ha carattere sussidiario rispetto all'azione di ripetizione dell'indebito disciplinata dall'art. 2033 c.c. ed è proponibile se quest'ultima è preclusa in virtù dei limiti che ne condizionano l'esperimento, ossia in caso di carenza ab origine dei presupposti fondanti la relativa domanda.

Cassazione, ordinanza, 26 gennaio 2026, n. 1676, sez. III civile

CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - PRELAZIONE Esercizio del diritto di prelazione agraria - Ambito soggettivo di applicazione - Interpretazione estensiva - Esclusione - Fondamento - Inapplicabilità della disciplina alle società agricole di capitali.

I diritti di prelazione e riscatto agrari costituiscono ipotesi tassative, non suscettibili di interpretazione estensiva, sicché non spettano alle società agricole di capitali, non rientranti tra quelle - aventi le caratteristiche descritte dall'art. 2, comma 3, del d.lgs. n. 99 del 2004 - cui la riforma dell'impresa agricola ha espressamente limitato l'estensione del diritto, inizialmente spettante al solo soggetto avente la qualifica di coltivatore diretto, nella qualità di affittuario del fondo offerto in vendita o di proprietario del fondo confinante con quello offerto in vendita.

Cassazione, ordinanza, 8 gennaio 2026, n. 405, sez. III civile

TRANSAZIONE - INVALIDITÀ - NULLITÀ - CONTRATTO ILLECITO Transazione su un titolo nullo ex art. 1972 c.c. - Natura novativa o conservativa - Diverse conseguenze sulla validità dell'accordo transattivo - Fondamento - Fattispecie.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 1972 c.c., rileva la distinzione fra transazione novativa - la quale, ove intervenga su un titolo nullo, è sanzionata con la nullità (comma 1) soltanto se relativa ad un contratto illecito (per illiceità della causa o del motivo comune a entrambe le parti), essendo annullabile negli altri casi, sempre che il vizio sia fatto valere dalla parte che ha ignorato la causa di invalidità (comma 2) - e transazione conservativa, che, nel caso in cui riguardi l'esecuzione o gli effetti di un negozio nullo, è sempre affetta da nullità, anche se le parti ne abbiano trattato, poiché regola il rapporto congiuntamente al titolo contrattuale invalido e non in sostituzione di questo. (Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza impugnata che, con riguardo ad una transazione relativa a un rapporto di fornitura in favore di una ASL, non consacrato in contratti scritti,

aveva ritenuto che la mancanza dell'istanza di parte ex art. 1972, comma 2, c.c., precludesse il rilievo officioso della nullità - e il conseguente annullamento della transazione -, in difetto del preventivo, necessario scrutinio circa la natura conservativa o innovativa del negozio transattivo).

ENTI

Cassazione, ordinanza, 7 aprile 2026, n. 8694, sez. III civile

PERSONALITÀ (DIRITTI DELLA) - ONORE (REPUTAZIONE) - RISARCIMENTO DEL DANNO Ente collettivo - Danno non patrimoniale - Danno da lesione della reputazione - Configurabilità - Prova - Contenuto - Fattispecie.

In tema di responsabilità civile, anche nei confronti degli enti collettivi è configurabile il risarcimento del danno non patrimoniale, identificabile con qualsiasi conseguenza pregiudizievole della lesione - compatibile con l'assenza di fisicità del titolare - di diritti immateriali della personalità costituzionalmente protetti, ivi compreso quello alla reputazione e all'immagine, il cui pregiudizio, quale danno-conseguenza, può ritenersi provato ove la persona giuridica fornisca elementi di prova o indiziari da cui poter ricavare che le condotte integranti i reati per cui vi sia stata condanna presentino una potenzialità lesiva, non solo ex se di interessi primari tutelati da una norma penale, ma anche della sua "reputazione sociale". (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, che aveva rigettato la domanda, proposta da un ente locale, di risarcimento del danno non patrimoniale all'immagine derivante dalla presenza e dall'operatività, in loco, di una consorteria mafiosa, la cui esistenza era stata provata da una sentenza penale definitiva di condanna).

SUCCESSIONE

Cassazione, ordinanza, 22 gennaio 2026, n. 1486, sez. III civile

DIVISIONE - DIVISIONE EREDITARIA - OPERAZIONI DIVISIONALI - PAGAMENTO DEI DEBITI EREDITARI, ESENZIONE DEL LEGATARIO - RIPARTIZIONE TRA GLI EREDI Crediti del de cuius - Comunione ereditaria - Configurabilità - Conseguenze - Art. 1304 c.c. - Applicabilità - Litisconsorzio necessario tra gli eredi - Esclusione - Fattispecie.

I crediti del de cuius entrano a far parte della comunione ereditaria, con la conseguenza che ciascun coerede può agire in giudizio per far valere l'intero credito comune o soltanto la propria quota, senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti gli altri, e, in forza del disposto dell'art. 1304 c.c., può singolarmente stipulare con la controparte una transazione, di cui ogni altro coerede - concreditore è libero di profittare. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, a seguito della transazione intervenuta tra il debitore e uno dei coeredi creditori, aveva dichiarato cessata la materia del contendere rispetto al coerede che aveva transatto e, in difetto di adesione dell'altro, aveva deciso la controversia riguardo a quest'ultimo con riferimento all'intero credito).

II. Diritto tributario

* Cassazione, ordinanza 19 maggio 2026, n. 14946, sez. V

Imposta ipotecaria - Permuta di beni strumentali

In termini generali, la Corte ha statuito che, ai fini della determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta in caso di permuta, in applicazione del criterio di cui al combinato disposto dell'art. 2 del D.Lgs. n. 347 del 1990 e dell'art. 43 del D.P.R. n. 131 del 1986, la base imponibile va individuata tenendo conto del valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta ipotecaria, a prescindere se quel valore coincida o meno con quello più alto ai fini dell'imposta di registro, in quanto, stante l'autonomia delle due imposte, oggetto del richiamo è il criterio del valore più alto, comune all'imposta di registro, ma non lo stesso valore attribuito ai fini di tale ultima imposta (Cass., 8 aprile 2022, n. 11474). Con più specifico riferimento alle questioni poste col motivo di ricorso, la Corte - nel ribadire che la permuta, in quanto unico negozio giuridico, dà luogo ad un'unica formalità ai fini dell'applicazione dell'imposta ipotecaria (l. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 17, comma 1) - ha, per l'appunto, rimarcato che l'imposta ipotecaria va liquidata (ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 43, comma 1, lett. b)) su di una base imponibile pari al valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta, ed anche a riguardo della

tassazione dei beni strumentali che - non incisa dalle disposizioni di cui al D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art. 10 - comporta l'applicazione dell'imposta ipotecaria ai sensi del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, art. 1-bis della tariffa allegata (v. Cass., 19 febbraio 2024, n. 4379). Va, peraltro, rimarcato che il richiamo al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 11, ed al (ivi) sotteso criterio di tassazione separata delle prestazioni, risulta del tutto eccentrico, da un lato, ai criteri di determinazione del presupposto impositivo dell'imposta ipotecaria (correlato alle "formalità di trascrizione, iscrizione, rinnovazione e annotazione eseguite nei pubblici registri immobiliari"; D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, art. 1) e, dall'altro, al rinvio al criterio di determinazione della base imponibile dell'imposta di registro (art. 43, comma 1, lett. b), cit.), ove, dunque, quest'ultima ad ogni modo involge il valore venale del bene piuttosto che il corrispettivo pattuito (v. Cass., 16 marzo 2022, n. 8511). Del resto, come la Corte ha in più occasioni statuito, a seguito delle innovazioni apportate al D.Lgs. n. 347 del 1990 dalla disciplina introdotta dall'art. 35, comma 10-bis, lett. a), del D.L. n. 223 del 2006, conv., con modif., dalla L. n. 248 del 2006, tali imposte devono essere applicate in misura proporzionale anche se relative al trasferimento di beni immobili strumentali, ed indipendentemente dall'assoggettamento di questi ultimi ad IVA (Cass., 13 luglio 2017, n. 17284 cui adde Cass., 12 gennaio 2022, n. 734; Cass., 24 febbraio 2020, n. 4861).

In considerazione di quanto sin qui esposto, la CGT ha fatto, quindi, buon governo di tali principi, ritenendo correttamente che l'imposta ipotecaria vada liquidata (ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, art. 43, comma 1, lett. b)) su di una base imponibile pari al valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta, ed anche a riguardo della tassazione dei beni strumentali che - non incisa dalle disposizioni di cui al D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, art. 10 - comporta l'applicazione dell'imposta ipotecaria ai sensi del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347, art. 1-bis della tariffa allegata.

*** Cassazione, ordinanza 20 maggio 2026, n. 15181, sez. V**

Imposta di registro- Agevolazioni ex art. 7 d.l. 34/2019- Pertinenze

In tema di imposta di registro, le agevolazioni di cui all' art. 7 del D.L. 30 aprile 2019, n. 34 trovano applicazione nel caso di acquisto dell'intero fabbricato unitamente alle aree pertinenziali, in quanto la ratio della summenzionata disposizione è la rigenerazione urbana, altrimenti, l'eventuale esclusione dalle agevolazioni dei fabbricati acquistati unitamente alle aree scoperte (ad es. parcheggi) inscindibili dall'edificio, condurrebbe ad una interpretazione che si porrebbe in contrasto con il principio di ragionevolezza e con l'art. 3 della Cost.. Sul punto, Cass. 14-5-2019, n. 12731 ha confermato che la relazione pertinenziale tra due cose determina automaticamente l'estensione alla pertinenza degli atti o rapporti giuridici aventi ad oggetto la cosa principale, salvo che il rapporto strumentale sia cessato anteriormente all'atto concernente la cosa principale. Conseguenza che l'agevolazione si estende anche alle aree scoperte pertinenziali destinate al servizio e ornamento dell'abitazione oggetto dell'acquisto, senza che rilevi che il bene sia censito unitamente all'immobile principale, né che l'acquisto della pertinenza sia concluso con atto separato, purché siano conseguite le finalità previste dall'art. 7 rubricato concernente la sostituzione degli edifici esistenti con altri di nuova costruzione, anche di maggior volume ove consentito dalle norme urbanistiche, ovvero l'esecuzione di interventi edilizi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del TU edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) siano state raggiunte rispetto all'edificio. L'incentivazione della rigenerazione urbana, dell'efficientamento energetico (classi A o B) e dell'adeguamento antisismico attiene, dunque, all'intero fabbricato, comprensivo necessariamente delle pertinenze. Infine, anche se l'acquisto avviene con più atti separati, aventi comunque l'unico (dichiarato) fine di acquisire l'intero fabbricato per gli scopi indicati si può ritenere concedibile l'agevolazione, dovendosi reputare irragionevole un diverso trattamento di due fattispecie che realizzano entrambe le finalità della norma, differenti soltanto per la contestualità o meno degli acquisti.

*** Cassazione, ordinanza 20 maggio 2026, n. 15214, sez. V**

Agevolazioni per la proprietà contadina- Vigenza, alla data dell'atto di acquisto, di contratto di affitto

Questa Corte, interpretando il previgente disposto dell'art. 7 comma 1, della legge n. 604/1954, ha confermato (cfr. Cass. n. 21609/2016; n. 28370/2022) la decadenza dall'agevolazione in questione nel caso in cui il fondo fosse concesso in affitto a terzi alla data dell'acquisto, ritenendo causa di decadenza anche la stipula di contratti d'affitto intercalari (v. Cass., n. 6688/2014). Trattasi di interpretazione restrittiva alla quale si intende dare seguito anche con riferimento all'analoga disposizione di cui all'art. 2, comma 4 bis, D.L. 194/2009, convertito in legge n. 25/2010, a contenuto regolatorio sovrapponibile

al sopracitato art. 7, comma 1, in quanto coerente con la natura di norme speciali, e quindi di stretta interpretazione, delle disposizioni che stabiliscono agevolazioni fiscali (Cass., n. 10392/2025; 23692/2020; 21610/2016) e trattandosi, nel caso di specie, "di norme che derogano, in ragione della particolare meritevolezza delle ragioni dell'acquisto, al principio di uguaglianza e di capacità contributiva" (v. Cass., n. 28370/2022 cit.).

Detta opzione ermeneutica appare viepiù giustificata nella fattispecie in esame in cui l'acquirente era certamente edotta della impossibilità di condurre direttamente i fondi a far data dalla stipula dell'atto tassato (dies a quo del quinquennio di permanenza ininterrotta nella conduzione del fondo espressamente previsto dalla norma per fruire del beneficio), stante la vigenza, alla predetta data, di un valido contratto di affitto di fondo rustico, da cui il conduttore, rinunciando, in sede di stipula, alla sola prelazione agraria, ha nel contempo manifestato la inequivoca volontà di non recedere, dichiarando espressamente di voler proseguire la coltivazione dei fondi sino alla scadenza dell'affitto. Deve, pertanto, ritenersi irrilevante che successivamente le parti siano riuscite ad accordarsi per una risoluzione anticipata dell'affitto, tanto più considerata la natura d'imposta d'atto del tributo di registro, che impedisce, ai fini della tassazione, la valorizzazione, ai sensi dell'art. 20 del TUR, di elementi extra-testuali ed effetti empirici e/o economici, diversi da quelli giuridici emergenti dall'atto/documento. La tesi secondo la quale l'agevolazione possa in alcuni casi riconoscersi anche al contribuente ancorché non coltivi il fondo al momento dell'acquisto, sostenuta dall'ordinanza n. 3821/18 richiamata dalla ricorrente - che assume "che l'agevolazione possa in alcuni casi riconoscersi anche al contribuente che, pur non essendo coltivatore al momento dell'acquisto e pur avendo acquistato un fondo affittato sia però in grado di iniziarlo a coltivare entro un termine ragionevole da tale acquisto", laddove però "il contribuente ponga in essere dopo l'acquisto una attività univocamente diretta a coltivare il fondo...improntata alla massima diligenza" - oltre ad essere superata dalla successiva pronuncia n. 28370/22, sopra richiamata, non appare condivisibile. Ciò in quanto fa dipendere il beneficio fiscale da un aleatorio soggettivo criterio di "ragionevolezza" applicato alla successiva insorgenza dei presupposti normativi, che devono invece sussistere alla data dell'atto, tant'è che allorquando il legislatore ha inteso consentire l'acquisizione differita dei requisiti del beneficio fiscale lo ha espressamente previsto ancorandola ad un preciso dato temporale (come nel caso del termine di 24 mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento per l'acquisizione del beneficio, pena la decadenza, ex art. 1, comma 5 ter del D.Lgs. n. 99/2004). La circostanza che l'acquirente fosse senz'altro edotta del vigente contratto di affitto agrario non consente, peraltro, di poter ritenere, nel caso di specie, che si sia trovata nell'impossibilità di coltivare i fondi acquistati per fatto alla stessa non imputabile, avendo invece deliberatamente deciso di procedere all'acquisto nella piena consapevolezza della sussistenza di un legittimo diritto di conduzione diretta dei terreni in capo ad un terzo e che quest'ultimo non li avrebbe rilasciati alla data dell'atto, così, peraltro, dimostrando la sussistenza dell'interesse, a tale data, a percepire il canone d'affitto. Correttamente, pertanto, l'Ufficio finanziario e il giudice d'appello hanno ritenuto insussistenti *ab origine* i presupposti per fruire del beneficio fiscale in questione, difettando alla data dell'atto tassato il requisito della conduzione (e della conducibilità) diretta del fondo.

*** Cassazione, ordinanza 20 maggio 2026, n. 15222, sez. V**

Agevolazioni per il compendio unico- Locazione di parti del compendio acquistato

Questa Corte (Cass. n. 15562/14), nell'evidenziare l'autonomia del "compendio unico" rispetto a quella di "minima unità culturale" di cui all'abrogato articolo 846 c.c., "ha osservato come quest'ultima facesse riferimento alle necessità della famiglia coltivatrice diretta ed alla conveniente coltivazione secondo le regole della buona tecnica agraria, mentre il 'compendio unico' ha inteso dare rilievo all'aspetto produttivo dell'azienda agricola, stabilendo condizioni per il conseguimento di agevolazioni fiscali allo scopo di garantire un minimo di redditività. Per quanto concerne il compendio unico in ambito montano, soccorre parimenti una nozione di superficie minima tutelata dal legislatore per la sua ritenuta idoneità a garantire, da un lato, la razionalizzazione ed ottimizzazione dello sfruttamento agricolo del territorio e, dall'altro, l'obiettivo di una apprezzabile concorrenzialità e redditività aziendale: quel "livello minimo di redditività" che, ex art.7 D.Lgs. 99/04, definisce il compendio unico. Ed è per conseguire questi obiettivi che il legislatore ha poi introdotto un vincolo di natura temporale al compendio unico così costituito, imponendone l'indivisibilità ed infrazionabilità - mortis causa o per atto tra vivi - per 15 anni dall'acquisto. Va però osservato che, in base all' art. 5 bis L. 97/94, il vincolo di indivisibilità non riguarda il 'compendio unico' considerato nella sua interezza, cioè così come risultante dall'atto di acquisto, bensì il compendio unico "entro i limiti della superficie stabilita dal legislatore regionale. Poiché il vincolo di indivisibilità è, come detto, funzionale alla conservazione di una superficie minima di sfruttamento territoriale e di produttività aziendale, consegue che la sua violazione, in tanto può determinare la decadenza dalla agevolazione fiscale, in quanto produca la formazione di superfici agricole inferiori a quelle - minime - volute dal

legislatore (statale e regionale). Va in altri termini ritenuto che l'interpretazione della prima parte dell'art.5 bis in esame (impegno del contribuente alla coltivazione per almeno 10 anni del compendio unico) non possa non porsi in relazione con quanto disposto nella seconda parte della medesima disposizione (indivisibilità oltre il limite della superficie minima stabilita per legge regionale), stante la natura e lo scopo dell'agevolazione. Anche l'impegno di coltivazione-conduzione va dunque rapportato all'esigenza (coincidente con la ratio agevolatrice) di preservare una superficie minima di sfruttamento... Va in definitiva affermato che la decadenza dall'agevolazione di cui all'art. 5 bis l. 97/94 per violazione dell'impegno assunto dall'acquirente al momento dell'acquisto, non discende sempre ed in ogni caso dalla cessione a terzi, nel decennio, di una porzione del compendio unico acquistato in regime agevolato. Occorre infatti distinguere l'ipotesi in cui la dismissione a terzi di parte del compendio unico abbia determinato in capo all'acquirente la formazione di porzione agricola inferiore alla superficie minima indivisibile stabilita con legge regionale, nel qual caso l'agevolazione è esclusa in toto; da quella in cui tale dismissione non abbia determinato la formazione di porzione inferiore alla superficie minima indivisibile, nel qual caso l'agevolazione continua a spettare in rapporto alla sola porzione non concessa dall'acquirente a terzi, ed oggetto di coltivazione diretta da parte del medesimo." (Cass., n. 21617/2016).

Applicando i suddetti principi alla fattispecie in esame, in cui la revoca dei benefici è conseguente non già al frazionamento del fondo ma alla cessazione della conduzione diretta di talune particelle per effetto della stipula del contratto d'affitto riguardanti le stesse (v. sul punto, Cass. n. 21608/2016), andrà verificato se, per effetto della scrittura privata in data 24/5/2013, la estensione di terreno rimasta nella conduzione diretta della contribuente si sia ridotta al di sotto della superficie integrante il compendio minimo, potendo in caso contrario la perdita del beneficio riguardare solo il terreno concesso in affitto.

*** Cassazione, ordinanza 20 maggio 2026, n. 15246, sez. V**

Agevolazioni per i territori montani- Coniugi – Requisito soggettivo di coltivatore diretto

Va affermato il seguente principio di diritto: "in tema di agevolazioni fiscali di cui all'art. 9 D.P.R. n. 601/1973 per i trasferimenti di fondi rustici a favore di coltivatori diretti, il requisito soggettivo di coltivatore diretto deve essere posseduto da entrambi i coniugi solo quando l'acquisto avvenga in comunione immediata, con intestazione ad entrambi, mentre, ove il fondo sia acquistato dal solo coniuge coltivatore diretto con utili realizzati durante il matrimonio e destinato all'esercizio della sua attività imprenditoriale agricola, trova applicazione l'art. 178 c.c., rientrando il bene nella comunione legale solo come comunione di residuo al momento dello scioglimento del regime e restando fino ad allora intestato esclusivamente al coniuge acquirente, il quale ha diritto alle agevolazioni, essendo irrilevante, ai fini del beneficio, il regime di comunione legale.".

*** Cassazione, ordinanza 20 maggio 2026, n. 15261, sez. V**

Imposte di donazione, ipotecaria e catastale- Atto istitutivo di trust

L'istituzione di un trust ed il conferimento in esso di beni che ne costituiscano la dotazione sono atti fiscalmente neutri, perché non danno luogo ad un passaggio effettivo e stabile di ricchezza, ad un incremento del patrimonio del trustee, che acquista solo formalmente la titolarità dei beni, per poi trasferirla al beneficiario finale, sicché non sono soggetti all'imposta, quale calcolata, nel caso di specie, dall'amministrazione finanziaria, che è dovuta, invece, al momento del passaggio dei beni o dei diritti dal trustee al beneficiario (e, quindi, al momento della realizzazione di un vero e proprio effetto traslativo, presupposto dell'imposizione di qua), essendo questa interpretazione la sola conforme ai principi delineati dall'art. 53 Cost., secondo il quale la tassazione non deve essere arbitraria, ma ragionevole, connessa, cioè, ad un effettivo indice di ricchezza (cfr. Cass. n. 19617/19, Cass. n. 29507/20 e Cass. n. 31857/23).

Il vincolo di destinazione, in cui si sostanziano l'istituzione di un trust e l'atto di dotazione, non costituisce un autonomo presupposto impositivo, essendo necessario un effettivo trasferimento di ricchezza mediante attribuzione patrimoniale stabile e non meramente strumentale (cfr. Cass. n. 21614/16, Cass. n. 16699/19 e Cass. n. 11083/24), per cui l'imposta è dovuta non al momento dell'atto istitutivo o di dotazione patrimoniale, in quanto meramente attuativi degli scopi di segregazione ed apposizione del vincolo, bensì in seguito al trasferimento finale dei beni o dei diritti al beneficiario, giacché solo tale trasferimento è suscettibile di esprimere un effettivo indice di capacità contributiva (cfr. Cass. n. 19167/19) e, quindi, di integrare un arricchimento, avente il carattere della definitività (cfr. Cass. n. 31445/18 e, nello stesso senso, Cass. n.

30343/25). Questa opzione ermeneutica, peraltro, si pone nel solco degli indirizzi espressi dalla stessa Agenzia delle Entrate, da ultimo, con la circolare n. 34 del 2022, con la quale l'amministrazione ha riconosciuto che "l'atto istitutivo con cui il disponente esprime la volontà di costituire il trust... è assoggettato all' imposta di registro in misura fissa" ed, al contempo, che "la costituzione del vincolo di destinazione non integra un autonomo presupposto ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, ma è necessario che si realizzi un trasferimento effettivo di ricchezza". Su questa scia, del resto, si è collocato recentemente anche il legislatore, il quale ha sostanzialmente recepito -con il D.Lgs. n. 123 del 2025- la soluzione giurisprudenziale affermatasi nel corso degli ultimi anni, poc'anzi rammentata, ancorché introducendo un regime -meramente opzionale- di liquidazione delle imposte al momento "di ciascun conferimento dei beni e dei diritti o dell'apertura della successione".

Analogamente a quanto si è detto per l'imposta di donazione, ai fini dell'applicazione di quelle ipotecaria e catastale, è necessario che si realizzi un trasferimento effettivo di ricchezza, mediante attribuzione patrimoniale stabile e non meramente strumentale (cfr. Cass. n. 30821/19, Cass. n. 5766/20, Cass. n. 31857/23 e Cass. n. 26796/24). Questo effetto, nel caso di specie, non si è affatto realizzato, come si è già avuto modo di accennare in precedenza, per cui non è possibile ipotizzare l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, quali calcolate, in misura proporzionale, dall'amministrazione finanziaria.

*** Cassazione, ordinanza 22 maggio 2026, n. 15695, sez. V**

Imposta di registro - Decreto ingiuntivo richiamante un contratto d'apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria già in precedenza assoggettato a imposta sostitutiva

Si deve dare continuità all'orientamento della Suprema Corte secondo cui le operazioni in questione, pur enunciate in sede di atti giudiziari, non sono soggette anche ad imposta di registro ai sensi dell'art. 22 del t.u. registro, che disciplina l'imposizione degli atti "enunciati" e non registrati e non riguarda né l'enunciazione di atti esenti, né gli atti soggetti ad imposizione sostitutiva. In applicazione di tale principio, questa Corte ha ritenuto non dovuta, in quanto già assolta in via sostitutiva, l'imposta relativa alla registrazione di un contratto di conto corrente e della garanzia fideiussoria, enunciati nel decreto ingiuntivo (v. Sez. 5, Sentenza n. 22829 del 08/10/2013, principio successivamente ribadito, in relazione a fattispecie analoghe – v. ex multis Cass. 18 aprile 2018, n. 9502; Cass. 4 luglio 2019, n. 17938; Cass. 22 gennaio 2021, n. 1300; 24 marzo 2021, n. 8341; da ultimo, Cass. 31 marzo 2022, n. 10490 e in particolare Cass. Sez. 5, 14/03/2024, n. 6893).

*** Cassazione, ordinanza 22 maggio 2026, n. 15699, sez. V**

Imposta di registro- Sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. che dispone il trasferimento di immobile a favore di promissario acquirente, subordinatamente al pagamento del corrispettivo pattuito

I trasferimenti immobiliari che avvengono a seguito di provvedimento dell'Autorità giudiziaria emesso ai sensi dell'art. 2932 c.c., scontano l'imposta di registro in misura ordinaria, a prescindere dalla circostanza che, come accade di prassi, il trasferimento sia subordinato al pagamento del prezzo da parte dell'acquirente. Questo principio è stato confermato anche recentemente da questa Corte con le ordinanze n. 4069 del 23 febbraio 2026, n. 4140 e 4153, queste ultime entrambe del 24 febbraio 2026. Va pertanto applicato il principio in base al quale, in tema di imposta di registro, la sentenza emessa sulla base dell'art. 2932 c.c. che dispone il trasferimento di un immobile a favore di un promissario acquirente, subordinatamente al pagamento del corrispettivo pattuito, è soggetta a imposta proporzionale anche se ancora impugnabile, in quanto, per effetto dell'art. 27 del testo unico sull'imposta di registro, D.P.R. n. 131/1986, non sono considerati sotto condizione sospensiva gli atti i cui effetti dipendono dalla mera volontà dell'acquirente o da iniziativa unilaterale del promissario acquirente (v. anche Ord. 17786/2022, 30730/2025 e 4946/2025).