

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 22/2026

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 110 DEL 12 GIUGNO 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

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

***Cassazione, ordinanza, 3 giugno 2026, n. 17545, sez. II civile**

Inadempimento – impossibilità della prestazione

Nel caso in cui il debitore non abbia adempiuto la propria obbligazione nei termini contrattualmente stabiliti, egli non può invocare l'impossibilità della prestazione con riferimento ad un provvedimento dell'autorità amministrativa che fosse ragionevolmente prevedibile secondo la comune diligenza: è necessario, infatti, coordinare fra loro le componenti oggettive e soggettive che regolano la responsabilità per inadempimento, sicché l'impossibilità sopravvenuta della prestazione produce effetti estintivi o dilatori se deriva da una causa avente natura esterna e carattere imprevedibile secondo la diligenza media.

***Cassazione, sentenza. 29 maggio 2026, n. 16835, sez. III civile**

Surrogazione

Il pagamento con surrogazione legale, ex art.1203, n.3 cod. civ., presuppone la terzietà del solvens rispetto al rapporto obbligatorio e il suo interesse giuridicamente qualificato all'adempimento sulla base dell'assunzione del debito altrui o di un titolo contrattuale o legale di garanzia, assicurazione o responsabilità per il fatto illecito commesso da altri; esso dà luogo ad una duplice vicenda (estintiva del debito e traslativa del credito), sicché, realizzatasi una modificazione soggettiva nel lato attivo del rapporto obbligatorio, il solvens subentra anche nelle garanzie reali e personali che accedevano al credito originario e soggiace al relativo termine di prescrizione con la possibilità, tuttavia, di fruire degli effetti degli atti interruttivi posti in essere nei suoi confronti dal creditore soddisfatto, i quali si estendono ai condebitori, ex art.1310, primo comma, cod. civ.

In tema di obbligazioni solidali passive, l'istituto della surrogazione legale trova operatività, in via di concorrenza e di complementarità funzionale con quello del regresso, nella fase post-esecutiva delle obbligazioni solidali passive c.d. "asimmetriche" (contratte nell'intesse esclusivo di taluno dei debitori), dal momento che l'atto di adempimento di tali

obbligazioni, posto in essere dal condebitore estraneo al detto interesse, si configura come adempimento di una obbligazione totalmente altrui e viene eseguito da un soggetto terzo rispetto al rapporto obbligatorio originario, ancorché portatore di un interesse giuridicamente qualificato all'adempimento derivante dall'assunzione del debito altrui o da un titolo legale o contrattuale di garanzia, di assicurazione o di responsabilità per fatto illecito altrui; il detto pagamento, pertanto, unisce alla causa estintiva una causa traslativa idonea a determinare il subingresso del solvens nel diritto di credito adempiuto e relativamente estinto.

Nelle obbligazioni solidali passive c.d. "paritetiche" (o ad interesse comune), ferma l'operatività del regresso, non trova invece spazio la surrogazione legale, giacché l'adempimento posto in essere dal condebitore - che si configura, in relazione a questa tipologia, come adempimento di un'obbligazione solo parzialmente altrui - non proviene da un soggetto estraneo al rapporto obbligatorio plurisoggettivo e, per conseguenza, non unisce alla causa estintiva una causa ulteriore (coincidente con un interesse giuridicamente qualificato ad eseguire la prestazione sulla base di un titolo diverso da quello originario), atta a giustificare la produzione, oltre che di un effetto (relativamente) estintivo, anche di un (ulteriore) effetto di carattere traslativo.

EDILIZIA E URBANISTICA

***Consiglio di Stato, sentenza, 19 maggio 2026, n. 3973, sez. VI**

Edilizia libera

La realizzazione di un barbecue in muratura sul terrazzo rientra tra le attività di edilizia libera ex art. 6 del D.P.R. n. 380 del 2001 così come specificato dal Decreto del ministero delle infrastrutture e dei trasporti emanato in data 2 marzo 2018 che annovera "tra le opere ludiche senza fine di lucro ed elemento di arredo delle aree pertinenziali degli edifici" anche anche l'installazione, riparazione, sostituzione rinnovamento di opere per arredo da giardino (es. barbecue, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche).

Applicando la disciplina vigente al momento della realizzazione delle opere (c.d. Tempus regit actum), si evince come la Comunicazione di Inizio Lavori (oggi prevista solo per le opere di cui all'art. 6-bis del TU) sia un adempimento amministrativo, la cui inosservanza non incide sulla legittimità dell'opera. Quanto ai rapporti civilistici va ribadito il principio per cui il rilascio del titolo abilitativo, anche in sanatoria, fa comunque salvi i diritti dei terzi e non interferisce nell'assetto dei rapporti fra privati.

***Consiglio di Stato, sentenza, 18 maggio 2026, n. 3887, sez. V**

Opera abusiva – acquisizione al patrimonio comunale

La sanzione della perdita della proprietà per inottemperanza all'ordine di remissione in pristino, pur se definita come una conseguenza di diritto dall'art. 31, comma 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, richiede un provvedimento amministrativo che definisca l'oggetto dell'acquisizione al patrimonio comunale attraverso la quantificazione e la perimetrazione dell'area sottratta al privato, entro i limiti dimensionali di cui al richiamato articolo 31, comma 4.

***Consiglio di Stato, sentenza, 15 maggio 2026, n. 3832, sez. V**

Doppia conformità

Il requisito della doppia conformità ex art. 36 D.P.R. n. 380 del 2001, è logicamente ancorato allo stato di fatto del fabbricato nei due momenti legalmente rilevanti (quello della realizzazione dell'intervento e quello della domanda di sanatoria), e non è recuperabile ex post, condizionando la sanatoria a determinati interventi. La sanatoria "condizionata", o "con prescrizioni", contraddice infatti sul piano logico la previsione di legge nella misura in cui contiene in sé proprio la negazione della "doppia conformità".

MEDIAZIONE

***Cassazione, ordinanza, 15 aprile 2026, n. 9608, sez. III civile**

Condizione di procedibilità della domanda giudiziale

In tema di mediazione obbligatoria o demandata dal giudice ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 2010, la condizione di procedibilità della domanda giudiziale è collegata all'effettivo esperimento del procedimento, e non al mero avvio formale dello stesso. Tale condizione si considera soddisfatta quando, al primo incontro dinanzi al mediatore, almeno la parte ritualmente onerata dell'attivazione del procedimento compaia personalmente ovvero tramite un rappresentante munito di adeguati poteri sostanziali, potendo, all'esito di detto incontro, anche manifestare legittimamente la propria indisponibilità a procedere oltre, senza che sia necessario lo svolgimento della mediazione in senso sostanziale o negoziale. Ne consegue che la mancata partecipazione senza giustificato motivo di una delle parti regolarmente convocate non determina, di per sé, l'improcedibilità della domanda giudiziale, quando il procedimento si sia comunque svolto con la comparizione dell'altra parte; tale condotta rileva esclusivamente ai fini sanzionatori e probatori, ai sensi dell'art. 8, comma 4-bis, del D. Lgs. n. 28 del 2010. Diversamente, ove nessuna delle parti compaia al primo incontro, né personalmente né tramite un rappresentante sostanziale, difetta l'esperimento del procedimento e la condizione di procedibilità non può dirsi avverata.

NOTAIO

Cassazione, sentenza, 27 aprile 2026, n. 15113, sez. III penale

EDILIZIA - IN GENERE - Lottizzazione abusiva - Notaio rogante i singoli atti di vendita - Responsabilità - Condizioni - Fattispecie.

In tema di reati edilizi, concorre nella contravvenzione di lottizzazione abusiva il notaio che confeziona atti di compravendita formalmente validi e contenenti l'indicazione dei vincoli urbanistici, ma funzionali a formare lotti che, per le proprie caratteristiche e per quelle degli acquirenti, rivelano, in modo non equivoco, la destinazione ad un uso diverso da quello previsto dagli strumenti urbanistici. (Fattispecie in cui la Corte ha ritenuto immune da vizi la decisione di condanna di un notaio che aveva rogato atti di vendita di singole unità immobiliari, ricavate dal frazionamento di un albergo, nella consapevolezza che gli acquirenti intendessero utilizzarle come dimora abituale o stagionale, con conseguente mutamento della destinazione d'uso da turistico-ricettiva a residenziale).

SUCCESSIONI

***Cassazione, sentenza, 4 giugno 2026, n. 18000, sez. II civile**

Acquisto dei diritti sulla casa familiare

I diritti di abitazione e uso, accordati al coniuge superstite dall'art. 540, comma 2, c.c. spettano anche al coniuge separato senza addebito, eccettuato il caso in cui, dopo la separazione, la casa sia stata lasciata da entrambi i coniugi o abbia comunque perduto ogni collegamento, anche solo parziale o potenziale, con l'originaria destinazione familiare. Di conseguenza, l'acquisto dei diritti sulla casa familiare, tradizionalmente configurati come legati ex lege, potrebbe presentarsi anche disgiunto da un preesistente possesso della casa familiare da parte del coniuge superstite insieme al coniuge defunto.

***Cassazione, ordinanza, 3 giugno 2026, n. 17647, sez. II civile**

Legatario di immobile – debiti condominiali

Il legatario di un immobile risponde dei debiti condominiali del testatore nei confronti del condominio per l'anno in corso e per l'anno precedente, ai sensi dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., in via solidale con gli eredi, nei confronti dei quali ha, poi, diritto a rivalersi per quelli antecedenti al subentro nel diritto di proprietà.

***Cassazione, ordinanza, 1 giugno 2026, n. 17356, sez. II civile**

Testamento olografo – data

In tema di testamento olografo, l'incompleta o omessa indicazione della data è causa di annullabilità dell'atto, poiché trattasi di requisito, richiesto dall'art. 602, comma secondo, c.c., ai fini della sua validità, che non può essere desunto aliunde. L'impugnativa del testamento volta ad accertare la mancanza o incompletezza di tale elemento, inoltre, è svincolata dalla necessità dell'indicazione di una determinata ragione che renda rilevante siffatto accertamento, a differenza dell'ipotesi in cui si agisca in giudizio al fine di provarne la non verità.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 7 giugno 2026, n. 18373, sez. V**

Plusvalenze– Acquisto immobile mediante contratto di vendita con patto di riservato dominio- Individuazione del dies a quo per il calcolo quinquennio previsto dall'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR

In tema di plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67, comma 1, lett. b), del d.p.r. n. 917/1986, nel caso di acquisto di un immobile mediante contratto di vendita con patto di riservato dominio, ai sensi dell'art. 1523 c.c., il trasferimento della proprietà si perfeziona con il pagamento dell'ultima rata del prezzo. Da tale data, e non da quella di stipula del contratto, decorre il quinquennio per la verifica della tassabilità della plusvalenza derivante dalla successiva cessione.

*** Cassazione, ordinanza 8 giugno 2026, n. 18426, sez. V**

Imposta di registro- Art. 20 TUR- Cessione totalitaria di quote sociali- Esclusa riqualificazione in termini di cessione di azienda

La giurisprudenza della Corte, successiva alla riformulazione dell'art. 20 TUR ed agli interventi della Corte costituzionale, ha rilevato che il principio giurisprudenziale del rilievo preminente da attribuire alla "causa reale" del negozio, ovvero alla regolamentazione degli interessi effettivamente perseguita dai contraenti (cd. prevalenza della sostanza sulla forma), può continuare ad essere fatto valere dall'amministrazione - con riferimento agli effetti giuridici dell'atto presentato per la registrazione - seppur nei (più ristretti) limiti della unicità del dato documentale (instrumentum) che non consente più la considerazione di elementi extra-testuali e impone un'interpretazione ab intrinseco del gestum (v. Cass., 28 gennaio 2022, n. 2677; Cass., 22 aprile 2021, n. 10688; Cass., 1 aprile 2021, n. 9065); nonché che la funzione antielusiva deve essere fatta valere dietro applicazione della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 10-bis (Cass., 22 aprile 2021, n. 10688, cit.; v. altresì, in motivazione, Cass., 20 luglio 2023, n. 21535).

Nella fattispecie va, pertanto, rilevato, per un verso, che - dovendosi aver riguardo agli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, e così come, del resto, reso esplicito dalle stesse clausole contrattuali in ricorso riportate, - la tassazione di registro dell'atto di cessione (sia pur totalitaria) delle quote sociali andava strettamente correlata all'atto tipico presentato per la registrazione e, dunque, ai suoi effetti giuridici che hanno ad oggetto la partecipazione societaria e non anche l'azienda che rimane nella titolarità del soggetto collettivo, così senz'alcuna considerazione, nell'interpretazione dello stesso atto di cessione, della sostanza economica dell'operazione perseguita dai contraenti (v. Cass., 19 giugno 2024, n. 16953; Cass., 21 marzo 2024, n. 7613; Cass., 20 marzo 2024, n. 7495; Cass., 20 marzo 2024, n. 7470; Cass., 13 dicembre 2023, n. 34917); e, per il restante, giustappunto che la funzione antielusiva non poteva che essere perseguita secondo i presupposti sostanziali, e la disciplina procedimentale, posta dalla L. n. 212 del 2000, art. 10-bis, una volta esclusa, ad ogni modo, la legittimità di un'interpretazione dell'atto registrato complementare a quella desumibile da elementi extra-testuali.

*** Cassazione, ordinanza 8 giugno 2026, n. 18544, sez. V**

Iva e imposte dirette – Permuta di bene presente con bene futuro- Sentenza ex art. 2932 c.c.

Deve essere formulato il seguente principio di diritto: "ai fini IVA e delle imposte dirette, in tema di permuta di un bene presente con un bene futuro, ove al contratto preliminare di trasferimento di unità immobiliari che una società commerciale si è obbligata

a edificare non ha fatto seguito la stipula del definitivo per inadempimento della promittente, a fronte dell'accertato adempimento della prestazione del promissario, il momento impositivo dell'operazione coincide con la pubblicazione della sentenza ex art. 2932 cod. civ. che accoglie la domanda di esecuzione in forma specifica, ancorché non definitiva".

*** Cassazione, ordinanza 8 giugno 2026, n. 18640, sez. V**

Imposta di registro- Finanziamento soci enunciato in atto di donazione rogato e registrato telematicamente da Notaio - Natura principale dell'imposta - Responsabilità

Deve richiamarsi il seguente principio di diritto: "In tema di imposta di registro, qualora in un atto notarile, anche registrato telematicamente, vengano enunciate disposizioni di altri atti, scritti o verbali, posti in essere dalle medesime parti, ma non già registrati, la cui configurazione giuridica non richiede accertamenti di fatto ovvero extratestuali né valutazioni interpretative particolarmente complesse, purché, trattandosi di contratti verbali non soggetti a registrazione in termine fisso, gli effetti dei medesimi non siano già cessati o cessino con l'atto che li enuncia, l'imposta dovuta per tali atti in virtù della previsione di cui all'art. 22, D.P.R. 131/1986 deve qualificarsi come imposta principale e, per richiederla in rettifica dell'autoliquidazione, l'Ente impositore può legittimamente emettere un avviso di liquidazione ai sensi degli artt. 42, comma 1, primo periodo, D.P.R. 131/1986 e 3 ter, comma 1, D.Lgs. 463/1997; in tal caso, ai sensi dell'art. 57, comma 1, D.P.R. 131/1986, il notaio che ha ricevuto l'atto enunciante, pur in via dipendente, è responsabile per il pagamento dell'imposta solidalmente con le parti dell'atto stesso" (Cass. S.U., 24 maggio 2023, n. 14432).