

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 25/2026

[RASSEGNA](#)

NOTIZIARIO N 124 DEL 03 LUGLIO 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. 17 marzo 2026, n. 5990, sez. III civile

CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - IN GENERE Diritto di prelazione e riscatto - Requisiti soggettivi del riscattante - Triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa della famiglia - Interpretazione - Fondamento - Fattispecie.

In tema di riscatto agrario, il requisito del triplo della superficie corrispondente alla capacità lavorativa familiare, di cui al combinato disposto degli artt. 8, comma 1 e 31 della l. n. 590 del 1965, deve essere calcolato comprendendo tutti i fondi stabilmente condotti dal coltivatore, a qualunque titolo (proprietà, enfiteusi, affitto o comodato), al fine di garantire che l'espansione della proprietà contadina sia proporzionata all'effettiva forza lavorativa del nucleo familiare.

Cassazione, ordinanza, 15 marzo 2026, n. 5814, sez. III civile

COMODATO - ESTINZIONE - RICHIESTA DEL COMODANTE - SOPRAVVENUTO BISOGNO DELLA COSA COMODATA Comodato per uso determinato - Destinazione ad abitazione familiare - Richiesta di restituzione per bisogno del comodante - Presupposti - Deterioramento della condizione economica del comodante - Sufficienza - Controllo di proporzionalità e adeguatezza - Necessità - Criteri - Fattispecie.

Ai sensi dell'art. 1809, comma 2, c.c., il bisogno che giustifica la richiesta del comodante di restituzione del bene, lungi dall'essere grave, deve essere imprevisto (e, dunque, sopravvenuto rispetto al momento della stipula del contratto) e urgente, non rilevando bisogni non attuali né concreti o ipotizzabili esclusivamente in astratto, sicché non solo la necessità di un uso diretto ma anche il sopravvenire di un imprevisto deterioramento della condizione economica del comodante consente di porre fine al comodato, ancorché la sua destinazione sia quella di casa familiare, ferma restando, in tal caso, la necessità di un rigoroso controllo di proporzionalità e adeguatezza, da parte del giudice, nella comparazione tra le specifiche esigenze di tutela della prole e il contrapposto bisogno del comodante. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione che aveva accolto la

domanda di restituzione del bene avanzata, dopo la morte del comodante, dalla sua erede, in funzione dell'esigenza di alloggiarvi quale madre nubile).

EDILIZIA E URBANISTICA

***Consiglio di Stato, sentenza, 16 giugno 2026, n. 4814, sez. IV**

Obbligazioni derivanti dalle convenzioni urbanistiche – natura

Le obbligazioni derivanti dalle convenzioni urbanistiche hanno natura propter rem e si trasmettono agli acquirenti delle aree interessate. Il trasferimento dell'area con contestuale subentro del cessionario negli obblighi convenzionali non determina la liberazione del cedente originario in assenza di un contratto trilaterale di cessione della convenzione o di una espressa dichiarazione del comune di liberazione ai sensi dell'art. 1273 c.c., con la conseguenza che cedente e cessionario rimangono solidalmente obbligati nei confronti dell'ente.

ESECUZIONE FORZATA

Cassazione, ordinanza, 29 marzo 2026, n. 7499, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - VENDITA FORZATA - IN GENERE Vendita telematica - Restituzione della cauzione per errore del sistema - Nullità - Esclusione - Condizioni.

In tema di vendita forzata telematica, non sussiste alcuna violazione delle condizioni della vendita né vizio implicante la sua invalidità allorché la cauzione, regolarmente versata con l'offerta di acquisto, sia stata restituita all'offerente per errore del sistema telematico, purché la stessa sia stata riaccreditata dall'aggiudicatario su indicazione dell'ufficio e sia presente, unitamente al saldo prezzo, al momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

Cassazione, ordinanza, 9 marzo 2026, n. 5276, sez. III civile

ESECUZIONE FORZATA - OPPOSIZIONI - IN GENERE Esecuzione forzata - Opposizione proposta da creditore intervenuto - Contestazione della validità del pignoramento - Qualificazione - Opposizione ex art. 617 c.p.c. - Opposizione ex art. 615 c.p.c. - Esclusione - Fondamento.

In tema di esecuzione forzata, l'opposizione con la quale il creditore intervenuto deduce l'invalidità dell'atto di pignoramento va qualificata come opposizione agli atti esecutivi, dal momento che l'opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c., con la quale si contesta il diritto del creditore (procedente o intervenuto) di procedere ad esecuzione forzata, può essere proposta solo dal debitore esecutato.

NOTAIO

***Cassazione, ordinanza, 21 giugno 2026, n. 21061, sez. III civile**

Competenze tecnico professionali del notaio in materia tributaria – Responsabilità del consulente fiscale

L'attribuzione di negligenza in capo al notaio, tenuto alla fatturazione delle sue competenze, non può portare ad escludere ogni profilo di responsabilità del suo consulente fiscale, cui il notaio trasmetteva le fatture emesse per approntare la dichiarazione annuale dei redditi. Le competenze tecnico professionali richieste al notaio in materia tributaria, poste a fondamento della decisione, attengono infatti a quelle necessarie per lo svolgimento della professione notarile e in particolare alle responsabilità di sostituto d'imposta (il notaio è chiamato ad applicare ed a riscuotere l'imposta di registro dai propri clienti per conto dell'Erario e poi a versarla in proprio quale obbligato al pagamento). Mentre le competenze tributarie riferite ai fatti di causa attengono, piuttosto, alla determinazione del reddito delle persone fisiche e - nel caso di specie - alla categoria di reddito di tipo professionale che è una delle sei categorie di reddito che concorrono a formare il reddito complessivo del contribuente, e altresì all'IVA: materie, quindi, decisamente al di fuori della competenza professionale richiesta al Notaio per l'esercizio della propria

professione, ma riferite a quella del consulente fiscale, tenuto a un comportamento conforme alla diligenza qualificata cui è vincolato per l'incarico professionale, e dunque a fornire alle parti una consulenza funzionale non solo al raggiungimento dello scopo dell'operazione, ma anche al rispetto dei doveri imposti dalla normativa fiscale.

***Cassazione, ordinanza, 22 giugno 2026, n. 21212, Sez. III civile**

Atto costitutivo di fondo patrimoniale

Il notaio richiesto di stipulare l'atto costitutivo di un fondo patrimoniale è tenuto a richiederne l'annotazione nell'atto di matrimonio, ma non è responsabile del ritardo con cui il Comune eventualmente vi provveda, non potendo sostituirsi alla Pubblica Amministrazione nel compimento di un atto di sua competenza né avendo la disponibilità di strumenti legali per rimediare all'inerzia di quest'ultima.

PRESCRIZIONE

Cassazione, ordinanza, 17 marzo 2026, n. 6270, sez. III civile

PRESCRIZIONE CIVILE - IN GENERE Inerzia del titolare del diritto - Valutazione alla stregua dei canoni della correttezza e buona fede oggettiva - Necessità - Condotta del debitore ingenerante affidamento circa la mancata proposizione dell'eccezione - Abusività - Fattispecie.

In tema di prescrizione, l'inerzia del titolare del diritto, quale fatto giuridico rilevante ai sensi dell'art. 2934 c.c., deve essere valutata alla luce dei canoni di correttezza e buona fede oggettiva che governano il rapporto obbligatorio, sicché è abusivo l'esercizio dell'eccezione allorché la condotta del debitore abbia ingenerato nel creditore un ragionevole affidamento circa la non necessità di agire tempestivamente, mostrandosi complessivamente incompatibile con la volontà di avvalersi della prescrizione. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva ritenuto operante la prescrizione semestrale ex art. 438 cod. nav., nonostante il vettore, a seguito della denuncia del sinistro, avesse avviato e coltivato trattative risarcitorie e disposto accertamenti tecnici tramite propri ausiliari, per poi eccepire la prescrizione solo all'esito negativo delle stesse e all'instaurazione del giudizio).

TRASCRIZIONE

Cassazione, sentenza, 29 marzo 2026, n. 7487, sez. III civile

TRASCRIZIONE - ATTI RELATIVI A BENI IMMOBILI - ATTI SOGGETTI ALLA TRASCRIZIONE - DOMANDE GIUDIZIALI Domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre - Trascrizione ex art. 2652, comma 1, n. 2, c.c. - Effetti - Opponibilità della sentenza che definisce il giudizio - Condizioni - Sentenza di accoglimento della domanda - Necessità.

La trascrizione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto produce l'effetto dell'opponibilità della sentenza che definisce il giudizio, ai sensi dell'art. 2652, n. 2, c.c., solo se tale pronuncia abbia il contenuto indicato dalla norma - sia, cioè, una sentenza di accoglimento della domanda -, mentre, ove essa non possa contenere tale statuizione, in quanto alla data in cui viene emessa il contratto definitivo sia stato già stipulato, la trascrizione della domanda è improduttiva di effetti.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 20 giugno 2026, n. 21000, sez. V**

Art. 32, comma 2, D.P.R. n. 601/1973 – Cessione immobiliare, soggetta a IVA, da ATER a privato

Nel caso di specie, la questione concerne l'ambito applicativo della disposizione di cui all'art. 32, comma 2, del D.P.R. n. 601/1973, che, secondo l'Agenzia ricorrente, come già affermato da questa Corte con le sentenze n.8094/2018 e

n.25982/2022, non consente di estendere il beneficio agli atti di trasferimento soggetti a regime IVA, che si collocano, quindi, al di fuori dell'edilizia sovvenzionata, trattandosi di norma di stretta interpretazione perché concernente esenzioni/agevolazioni fiscali.

Il Collegio, ancorché questa Corte con la sentenza n.285/2025 e, ancor prima, con la n.29895/2020 sia andata di contrario avviso, intende riaffermare il principio già statuito con le sentenze n.8094/2018 e n.25982/2022 citate.

Deve condividersi la conclusione di Cass.8094/2018 che mette in rilievo che l'art.32 comma 2 del D.P.R. n. 601 del 1973 è intervenuto successivamente al decreto IVA, da cui è ragionevole dedurre che la mancata esplicita indicazione tra i beneficiari dell'esenzione/agevolazione dei soggetti all'imposizione IVA sia stata una scelta del legislatore. Il che, unitamente a quanto affermato sul tenore letterale della disposizione in relazione alla previsione in misura fissa dell'imposta di registro nel caso in cui ricorra il fine dell'edilizia residenziale pubblica, induce a riaffermare il principio che l'interpretazione dell'art.32 2 comma cit. non consente di estendere l'ambito di applicazione della norma alle operazioni di trasferimento soggette a regime a IVA, in ossequio al principio generale e inderogabile in materia fiscale che prevede che "in materia fiscale le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione ai sensi dell'art 14 preleggi sicché non vi è spazio per ricorrere al criterio analogico o all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle stesse espressamente considerati" (cfr. Cass. n. 20135/2019, Cass. n. 15407/2017, Cass. n. 4333/2016, Cass. n. 2925/2013 e Cass. n. 5933/2013).

Né, infine, può giustificarsi l'applicazione del beneficio fiscale previsto dal D.P.R. citato, art. 32, comma 2 invocando il principio dell'alternatività tra IVA e imposta del registro, catastale ed ipotecaria, prevista dal D.Lgs. n. 131 del 1986, art. 40, D.P.R. n. 347 del 1990, art. 2 e art. 10, comma 2. A differenza della disciplina esentativa di cui al D.P.R. n. 601 del 1973, art. 32, comma 2, che esclude ogni tipologia di imposta, l'alternatività tra Iva e imposta d'atto implica che quest'ultima deve comunque essere corrisposta, sia pur in misura fissa.

*** Cassazione, sentenza 22 giugno 2026, n. 21153, sez. V**

Imposta di registro- Sentenza che prevede la risoluzione di contratto e la restituzione di somme

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, in tema di imposta di registro, i provvedimenti dell'autorità giudiziaria recanti condanna al pagamento di somme o valori o alla restituzione di denaro devono essere assoggettati, ai sensi dell'art. 8, comma 1, lett. b), della tariffa - parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, ad imposta proporzionale, a meno che, oltre alla condanna al pagamento di una somma di denaro o all'imposizione di un obbligo restitutorio, non abbiano ad oggetto anche l'annullamento o la declaratoria di nullità di un atto: in quest'ultimo caso, infatti, l'imposta dovrà essere determinata in misura fissa, in applicazione dell'art. 8, comma 1, lett. e), della tariffa – parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (in questo senso: Cass. n. 16814/2017; Cass. n. 20315/2017; Cass., n. 32969/2018; Cass. n. 21702/2018; ed ancora Cass. n. 25610/2022; Cass. 32476/2024).

Si è, a tal proposito, affermato che non può accedersi ad un'interpretazione restrittiva della disposizione tariffaria, ritenendo che le pronunzie di condanna debbano essere registrate in misura fissa nel solo caso in cui siano correlate a statuizioni di nullità o annullamento, ma non (anche) di risoluzione di contratti: tale ricostruzione è il risultato di un'ambiguità sintattica del precetto legislativo, che effettivamente - per come è formulato - può generare qualche equivoco, laddove si presta ad una duplice interpretazione. La ratio di una simile impostazione, che esclude ogni proporzionalità dell'imposta assoggettando la pronuncia a misura fissa, sta proprio nell'assenza di trasferimento di ricchezza che connota l'effetto restitutorio dell'indebito conseguente alla declaratoria di nullità del contratto (o della sua parziale nullità) o al suo annullamento o alla sua risoluzione, perché, in siffatti casi, la decisione altro non fa che ripristinare lo status quo ante dei rispettivi patrimoni delle parti, in quanto le prestazioni adempiute sono prive ab origine di titolo giustificativo, ciò legittimando di per sé la ripetizione di quanto corrisposto; con il conseguente regime ex art. 2033 c.c. degli interessi (così Cass. n. 30706/2025, che richiama anche Cass. n. 16441/2025).

*** Cassazione, ordinanza 25 giugno 2026, n. 21690, sez. V**

Plusvalenze- Art. 67, comma 1, lett. b), D.P.R. n. 917/1986- Riqualificazione di cessione di fabbricato come cessione di suolo edificabile – Esclusione

La giurisprudenza di questa Suprema Corte è ormai consolidata ed uniforme nel ritenere che la disciplina contenuta nell'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR, si applichi esclusivamente alle cessioni aventi ad oggetto terreni non ancora edificati, restando escluse

le cessioni di terreni su cui già insista un fabbricato, indipendentemente dalla circostanza che quest'ultimo sia destinato alla demolizione e ricostruzione (Cass. n. 5088 del 21.02.2019; Cass. n. 5089 del 21.02.2019). Come chiarito da questa Corte: "a) la distinzione fra edificato e non ancora edificato si pone in termini di alternativa esclusiva che in via logica non ammette un *tertium genus*; b) la cessione di un edificio non può essere riqualificata come cessione del terreno edificabile sottostante, neppure se l'edificio non assorbe integralmente la capacità edificatoria del lotto su cui insiste; c) nella cessione di edificio, la pattuizione delle parti di demolire e ricostruire, anche con ampliamento di volumetria, non può essere riqualificata come cessione di terreno edificabile...".

Nel caso di specie, è pacifico che al momento del trasferimento sugli immobili in oggetto insistesse un fabbricato civile regolarmente accatastato. La demolizione, infatti, è avvenuta in un momento successivo alla cessione ed è stata posta in essere da un soggetto terzo (la società acquirente), estraneo al rapporto d'imposta oggetto dell'accertamento. Di conseguenza, l'entità oggettiva trasferita era un terreno già edificato, la cui cessione non può generare plusvalenza imponibile ai sensi della citata lett. b) (Cass. n. 22457 del 16.10.2020).

Inoltre, trova corretta applicazione l'esenzione prevista dallo stesso art. 67, comma 1, lett. b), TUIR, secondo cui sono escluse in ogni caso dalla tassazione le plusvalenze derivanti dalla cessione di unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, siano state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari. La CTR, con accertamento di fatto insindacabile in questa sede, ha appurato che la contribuente ha abitato nell'immobile ininterrottamente fino alla data della cessione.

Il potere dell'Amministrazione finanziaria di riqualificare un negozio giuridico ai fini fiscali trova un limite invalicabile nelle previsioni tassative del legislatore, il quale ha configurato regimi fiscali e temporali differenziati per la cessione di edifici rispetto a quella dei terreni edificabili.

L'esistenza di una convenzione urbanistica o la programmata demolizione non valgono a mutare la natura strutturale del bene al momento del trasferimento, che costituisce il fatto imponibile avente carattere istantaneo. La ratio dell'art. 67, comma 1, lett. b), TUIR è volta a colpire unicamente l'incremento di valore derivante dalla "primigenia edificabilità" attribuita a un terreno agricolo o inedificato in sede di pianificazione urbanistica, e non la capacità edificatoria residua o il carico edilizio derivante da successivi interventi di ristrutturazione o demolizione su aree già edificate.

Qualsiasi elemento extra-testuale o soggettivo (come lo scopo speculativo dell'acquirente o il valore economico preponderante attribuito all'area rispetto al fabbricato vetusto) non può superare il dato oggettivo della presenza del fabbricato al momento della vendita. Di conseguenza, l'avvenuta stipula della convenzione urbanistica ad opera della venditrice non consente di riqualificare la vendita del fabbricato come cessione di suolo edificabile.