

RASSEGNA NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI N. 35/2026

RASSEGNA

NOTIZIARIO N 174 DEL 02 OTTOBRE 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

BENI PUBBLICI

Cassazione, ordinanza, 24 luglio 2026, n. 24018, Sez. Unite civili

DEMANIO - IN GENERE (CARATTERI INDIVIDUANTI DELLA DEMANIALITA' DEI BENI) Domanda di acquisto di beni demaniali ex art. 5 bis l. n. 212 del 2003 - Giurisdizione amministrativa - Sussistenza - Fondamento.

La controversia sulla domanda di acquisizione in proprietà delle porzioni di area demaniale oggetto di sconfinamento, proposta a norma dell'art. 5 bis del d.l. n. 143 del 2003, conv. in l. n. 212 del 2003, appartiene alla giurisdizione del giudice amministrativo atteso che il procedimento delineato da tale disposizione implica la valutazione di interessi pubblici, con la conseguenza che l'agire amministrativo non è del tutto vincolato, permanendo margini di valutazione in capo alla pubblica amministrazione sull'estensione delle aree da alienare.

Cassazione, ordinanza, 7 luglio 2026, n. 22859, Sez. Unite civili

GIURISDIZIONE CIVILE - GIURISDIZIONE ORDINARIA E AMMINISTRATIVA - IN GENERE Dismissione di immobili pubblici - Cartolarizzazione in base al d.l. n. 351 del 2001, conv. con modif. in l. n. 410 del 2001 - Criterio di riparto della giurisdizione - Fattispecie.

La "cartolarizzazione" degli immobili appartenenti allo Stato e agli enti pubblici - disciplinata dal d.l. n. 351 del 2001, conv. con modif. nella l. n. 410 del 2001 - è compresa nel più vasto ambito delle "procedure di privatizzazione o di dismissione di imprese o beni pubblici", indicato come possibile oggetto dei "giudizi davanti agli organi di giustizia amministrativa" dall'art. 23 bis della l. n. 1034 del 1971, vigente *ratione temporis*, senza che ciò implichi che la cognizione di tutte le controversie relative sia riservata al giudice amministrativo, atteso che la disposizione non contiene norme sulla giurisdizione, e perciò non modifica l'ordinario criterio di riparto, fondato sulla natura della situazione soggettiva fatta valere in giudizio. (In applicazione dell'enunciato principio,

la S.C. ha dichiarato, in base al petitum sostanziale e indipendentemente dalla fondatezza della pretesa, la giurisdizione del giudice ordinario in ordine alla controversia avente ad oggetto la domanda volta alla declaratoria di nullità dei contratti di alienazione dei beni espropriati nell'ambito di un procedimento di "cartolarizzazione" e al risarcimento del danno subito per lo spossessamento illecito da parte della P.A.).

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

Cassazione, sentenza, 17 agosto 2026, n. 24684, sez. II civile

DONAZIONE - OGGETTO - IN GENERE Donazione di cosa altrui - Donazione di bene altrui - Nullità - Fondamento - Limiti.

La donazione di cosa altrui o parzialmente altrui, sebbene non espressamente vietata, è nulla per difetto di causa, tranne che nell'atto di donazione sia affermato che il donante è consapevole dell'altruità della cosa, nel qual caso la donazione vale come donazione obbligatoria di dare.

Cassazione, ordinanza, 22 luglio 2026, n. 23764, sez. III civile

LOCAZIONE - DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI URBANI (LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392) - IMMOBILI ADIBITI AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE - DIRITTI ED OBBLIGHI DELLE PARTI - SUBLOCAZIONE E CESSIONE DELLA LOCAZIONE - IN GENERE Cessione del contratto di locazione contestuale alla cessione o all'affitto dell'azienda - Comunicazione della cessione al locatore - Rilevanza - Conseguenze.

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, nel caso di cessione del contratto di locazione contestuale alla cessione o all'affitto dell'azienda, ai sensi dell'art. 36 della l. n. 392 del 1978, la comunicazione della cessione al locatore non è un profilo accessorio, ma costituisce il presupposto necessario affinché il trasferimento del rapporto divenga opponibile al locatore e si determini il vincolo di responsabilità sussidiaria tra cedente e cessionario, caratterizzata dal beneficium ordinis; ne consegue che il locatore può rivolgersi al cedente per l'adempimento delle obbligazioni contrattuali solo dopo che si sia consumato l'inadempimento del nuovo conduttore e previo esperimento nei suoi confronti della richiesta di adempimento, anche mediante semplice messa in mora.

Cassazione, sentenza, 15 luglio 2026, n. 23235, sez. III civile

LOCAZIONE - OBBLIGAZIONI DEL CONDUTTORE - DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE Diritto di ritenzione dell'immobile da parte del conduttore - Opponibilità all'aggiudicatario dell'immobile - Esclusione - Conseguenze.

In tema di locazione ad uso diverso da quello abitativo, ove il rapporto sia cessato prima dell'intervento della vendita, in sede esecutiva, dell'immobile locato, il diritto di ritenzione del bene da parte dell'originario conduttore, legittimamente esercitabile fino all'avvenuto versamento della indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non può essere fatto valere nei confronti dell'aggiudicatario cui sia stata trasferita la proprietà, cosicché il perdurare dell'occupazione dell'immobile da parte dell'originario conduttore risulta priva di titolo.

Cassazione, sentenza, 19 giugno 2026, n. 20878, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - SCIOGLIMENTO DEL CONTRATTO - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - PER INADEMPIMENTO - RAPPORTO TRA DOMANDA DI ADEMPIMENTO E DOMANDA DI RISOLUZIONE - IMPUTABILITÀ DELL'INADEMPIMENTO, COLPA O DOLO - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA Clausola risolutiva espressa - Presupposti di applicazione - Inadempimento della controparte di chi se ne avvale - Sussistenza - Conseguenze

- *Riconducibilità della clausola all'art. 1353 c.c. - Condizioni - Fattispecie.*

Presupposto per l'applicazione della clausola risolutiva espressa è l'inadempimento della controparte di chi se ne avvale; ove tale inadempimento non sussista, la clausola può rilevare alla stregua di condizione risolutiva ex art. 1353 c.c., purché l'evento cui si riferisce sia sufficientemente determinato, e non rimesso alla mera volontà di una parte. (Nella specie, la S.C. ha confermato che la futura stipula della convenzione di lottizzazione, fatta oggetto di clausola risolutiva espressa nel preliminare di vendita, può venire in rilievo quale condizione risolutiva, il cui avveramento prescinde dall'inadempimento).

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

Cassazione, sentenza, 22 giugno 2026, n. 21131, sez. I civile

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICO INTERESSE (O UTILITÀ) - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E D'URGENZA (OPERE DI BONIFICA E LAVORI PER LA RICOSTRUZIONE DI OO.PP.) - RISARCIMENTO DEL DANNO Illecito spossessamento del privato - Irreversibile trasformazione del bene - Acquisto da parte della P.A. - Esclusione - Diritto alla restituzione - Ammissibilità - Rinuncia abdicativa - Risarcimento del danno.

L'illecito spossessamento del privato da parte della P.A. e l'irreversibile trasformazione del suo fondo per la costruzione di un'opera pubblica non determinano l'acquisto dell'immobile occupato in favore dell'Amministrazione, ancorché vi sia stata dichiarazione di pubblica utilità, sicché il proprietario ha diritto a chiederne la restituzione, salvo che non decida di domandare tutela risarcitoria per equivalente, abbandonando il bene all'Amministrazione, con conseguente venir meno dello spossessamento e quindi dell'illecito, alla cui cessazione occorre avere riguardo ai fini della decorrenza del termine di prescrizione e dell'individuazione e quantificazione delle conseguenze risarcitorie.

FALLIMENTO

Cassazione, ordinanza, 8 luglio 2026, n. 22931, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDSUALI - CONCORDATO PREVENTIVO - EFFETTI - ESECUZIONE DEL CONCORDATO Concordato preventivo in continuità indiretta - Configurabilità - Requisiti - Art. 84, comma 2, CCII - Clausola di chiusura.

Ai fini della configurabilità del concordato preventivo in continuità indiretta, ai sensi dell'art. 84, comma 2, CCII, è necessario che la continuità, ove solo parziale, investa almeno una porzione significativa dell'originario nucleo aziendale e che, qualora essa si fondi su uno o più contratti di affitto, questi risultino funzionalmente collegati alla regolazione della crisi e, pertanto, strettamente connessi, anche sotto il profilo cronologico, alla presentazione del piano che accompagna il ricorso, mentre il successivo riferimento "a qualunque altro titolo" - contenuto nella seconda parte della disposizione - assume valore di clausola di chiusura, riferibile a fattispecie ulteriori rispetto a quelle tipiche delineate nella prima parte, purché idonee a integrarne i medesimi presupposti di funzionalità.

Cassazione, ordinanza, 8 luglio 2026, n. 22923, sez. I civile

FALLIMENTO ED ALTRE PROCEDURE CONCORDSUALI - CONCORDATO PREVENTIVO - DELIBERAZIONE ED OMOLOGAZIONE - IN GENERE Concordato preventivo con cessione dei beni - Beni sottoposti a sequestro penale preventivo finalizzato alla confisca obbligatoria - Inammissibilità della proposta per difetto di fattibilità giuridica - Fondamento.

In materia di concordato preventivo con cessione dei beni, qualora sia stato disposto, con riferimento ad alcuni di essi ed a carico della società proponente, un sequestro preventivo penale, finalizzato, in base al regime di cui

al d.lgs. n. 231 del 2001, alla confisca obbligatoria, la proposta deve essere dichiarata inammissibile per carenza di fattibilità giuridica del piano.

NOTAIO

***Cassazione, sentenza, 18 settembre 2026, n. 25537, sez. II civile**

Funzioni notarili durante un periodo di sospensione disciplinare

Durante il periodo di sospensione è inibito al notaio non solo - come è ovvio - di stipulare, ma anche di compiere tutte le attività prodromiche, risultando altrimenti vanificato il contenuto afflittivo della sanzione sotto il profilo patrimoniale, potendo il notaio altrimenti anticipare la preparazione dei rogiti o lo studio delle questioni, pur considerando che il notaio sospeso non cessa di appartenere all'ordine professionale e che, quindi, rimane destinatario di quei doveri previsti dal codice deontologico che non siano incompatibili con il divieto di esercitare le funzioni.

II. Diritto tributario

Cassazione, sentenza 1° giugno 2026, n. 17179, sez. V

Imposta di registro - Azienda - Valore dell'atto di acquisto - Determinazione - Criteri - Condizioni - Fattispecie.

In materia d'imposta di registro, ai fini della determinazione del valore dell'atto di acquisto di un complesso aziendale, ai sensi dell'art. 51, comma 2, del d.P.R. n. 131 del 1986, deve tenersi conto del valore venale complessivo dei beni che compongono l'azienda, compreso l'avviamento, al netto delle passività ad essa inerenti e risultanti dalle scritture contabili obbligatorie o da atti aventi data certa a norma del codice civile, e ciò sia nel caso in cui il valore sia stato dichiarato dalle parti ai sensi del comma 1, sia nell'ipotesi in cui l'Ufficio, a mente del successivo comma 4 del medesimo art. 51, rettifichi la base imponibile dichiarata. (Nella specie, la S.C., decidendo nel merito, ha annullato l'avviso di liquidazione con cui l'Agenzia delle Entrate aveva rettificato la base imponibile della cessione di un complesso alberghiero includendovi i debiti erariali, commerciali, bancari, previdenziali, indicati nel bilancio allegato al rogito).

Cassazione, ordinanza 3 giugno 2026, n. 17703, sez. V

Denuncia di successione - Effetti tributari - Esclusione - Rinuncia - Rilevanza - Ragioni.

In materia tributaria, l'assunzione della qualità di erede consegue solo all'accettazione espressa o tacita dell'eredità e non può desumersi dalla sola denuncia di successione, in quanto atto di natura meramente fiscale; del pari, la rinuncia all'eredità esclude che il rinunciatario possa essere chiamato a rispondere dei debiti tributari del de cuius, ancorché essa sia formulata tardivamente, producendo comunque effetti retroattivi, di guisa che il rinunciante deve essere considerato come mai chiamato all'eredità a meno che, nel frattempo, egli non abbia posto in essere comportamenti dai quali desumere una accettazione implicita dell'eredità.

Cassazione, ordinanza 4 giugno 2026, n. 17920, sez. V

Imposta di registro - Enunciazione - Successione nella titolarità del rapporto - Identità di parti tra atto enunciante ed atto enunciato - Fattispecie.

In tema di imposta di registro, la successione nella titolarità del rapporto non comporta il venir meno dell'identità delle parti tra atto enunciante ed atto enunciato, ai sensi dell'art. 22, comma 1, del d.P.R. n. 131 del 1986. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva ritenuto la sussistenza del requisito dell'identità delle parti nell'ipotesi di un atto di scissione di società, quale atto enunciante, sottoscritto

dal socio amministratore unico, con contestuale cessione alla società di nuova costituzione di un credito vantato dal medesimo socio in virtù di finanziamento alla società scissa, da considerarsi atto enunciato, posto che la nozione di parte a fini fiscali non coincide con quella civilistica, essendo sufficiente che nell'atto enunciante siano coinvolti o intervengano, anche con una veste diversa rispetto a quella di parte contrattuale, gli autori dell'atto enunciato, da ritenersi pertanto "parti" ai fini fiscali, ossia la società scissa, quella di nuova costituzione e la persona fisica, socia di entrambi gli enti, intervenuta sia nella scissione sia nell'atto di finanziamento oggetto di cessione).

Cassazione, ordinanza 4 giugno 2026, n. 17923, sez. V

Imposta di registro - Tassazione per enunciazione - Richiamo nell'atto al negozio realizzato in forma scritta o orale - Necessità - Contenuto - Fattispecie.

In tema di imposta di registro, la tassazione per enunciazione ha quale presupposto l'indicazione, nell'atto soggetto a registrazione, di tutti gli elementi, natura e contenuto, del rapporto giuridico tra le parti, tanto nel caso in cui venga stipulato in forma scritta, quanto in quella orale, con la conseguenza che, ai fini della tassazione, è insufficiente un generico rinvio ad un rapporto tra le stesse parti non denunziato, essendo invece necessario che le circostanze enunciate siano sufficienti in sé a dare certezza di quel rapporto giuridico, senza ricorrere ad elementi non contenuti nell'atto. (Nella specie, la S.C. ha stabilito che il patrocinio professionale non potesse considerarsi atto enunciato ma mero presupposto logico implicito, in quanto di esso, nel decreto ingiuntivo come integrato dal ricorso monitorio, non erano riportati né contenuto, né estremi di riferimento, quali data, circostanze della stipula, accordi anche economici intercorsi con la controparte).

Cassazione, ordinanza 1° luglio 2026, n. 22561, sez. V

Imposta di registro in misura proporzionale - Atto di dotazione di fondo comune di investimento - Assoggettabilità - Esclusione - Fondamento.

In tema di imposta di registro, l'atto di dotazione di immobile in favore di un fondo comune di investimento, in quanto apporto meramente strumentale in regime di segregazione patrimoniale finalizzato a uno scopo vincolato ed eterodeterminato, non realizza un effettivo trasferimento di ricchezza e, pertanto, non è assimilabile agli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari, previsti dall'art. 1 della prima parte della Tariffa allegata al d.P.R. n. 131 del 1986 e tassati in misura proporzionale.

Cassazione, sentenza 7 luglio 2026, n. 22824, sez. V

Imposta di registro- Contratto verbale di cessione d'azienda - Registrazione d'ufficio - Autonomo presupposto - Criteri di interpretazione ex art. 20 del d.P.R. n. 131 del 1986 - Inapplicabilità - Verifica dei dati presuntivi - Fattispecie in tema di configurabilità di contratto di cessione d'azienda verbale con atti di cessione ravvicinati nel tempo non registrati.

In tema di imposta di registro, l'art. 15, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 131 del 1986, che dispone la registrazione d'ufficio del contratto verbale di cessione di azienda, basandosi su un presupposto autonomo è inconciliabile con i criteri di interpretazione previsti del successivo art. 20, relativi all'atto presentato alla registrazione, ed impone una specifica verifica, strettamente consequenziale ai dati presuntivi che la stessa disposizione correla al potere d'ufficio. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, che aveva ritenuto legittima la riqualificazione in contratto verbale di cessione di ramo d'azienda di una cessione di un contratto di agenzia che, in quanto strettamente correlata sotto il profilo temporale ad una pluralità di atti di vendita di beni aziendali, era tale da disvelare l'effettiva natura dell'operazione).

*** Cassazione, ordinanza 15 agosto 2026, n. 24662, sez. V**

La concessione in affitto a terzi del terreno acquistato, al di là delle specifiche finalità perseguite, per quanto di poco antecedente, sul piano cronologico, alla scadenza del quinquennio decorrente dall'acquisto, si traduce in una volontaria cessazione della coltivazione diretta e della dedizione all'attività agricola, che integra la ratio delle agevolazioni fiscali. In altri termini, la concessione in godimento a terzi dei terreni acquistati con i benefici fiscali della c.d. "piccola proprietà contadina" assume rilevanza, non ex se, quale titolo contrattuale precluso dalla disciplina sanzionatoria finalizzata a garantire l'effettività degli obiettivi perseguiti con l'agevolazione, quanto piuttosto quale indice sintomatico della cessazione della coltivazione diretta da parte del proprietario (Cass., Sez. 6°-5, 22 dicembre 2021, n. 41225; Cass., Sez. 5°, 19 luglio 2022, n. 22556; Cass., Sez. Trib., 10 maggio 2023, n. 12500; Cass., Sez. Trib., 28 novembre 2024, n. 30684; Cass., Sez. Trib., 10 dicembre 2025, n. 32136). In definitiva, si tratta di una condotta inadempiente agli obblighi connessi alla realizzazione dello scopo sotteso alla fruizione dell'agevolazione fiscale, a prescindere dal momento temporale della sua realizzazione nell'arco del quinquennio rilevante ai fini della loro osservanza da parte del contribuente.

III. Diritto europeo e internazionale

***Corte di Giustizia dell'Unione europea, sentenza 19 marzo 2026, causa C-679/24, sez. IX**

MUTUI – Ungheria - Direttiva CEE n. 93/13 – Articolo 1, paragrafo 1 – Articolo 7, paragrafo 1 – Clausole abusive nei contratti di mutuo – Contratto di mutuo denominato in valuta estera – Clausola che pone il rischio di cambio a carico del consumatore – Effetti della dichiarazione del carattere abusivo della clausola – Azione di restituzione delle somme versate in virtù della clausola abusiva – Dies a quo del termine di prescrizione dell'azione di ripetizione – Ripresa del decorso del termine di prescrizione dopo un periodo di sospensione

In tema di clausole abusive nei contratti di mutuo, il diritto dell'Unione impedisce al giudice nazionale una interpretazione del suo diritto interno in base alla quale il consumatore può chiedere al giudice di applicare gli effetti della nullità di un contratto di mutuo solo entro il termine di cinque anni dalla stipula se al momento della conclusione del contratto egli non era, e non poteva essere, consapevole della eventuale abusività della clausola contestata. Infatti, tenuto conto della debolezza della posizione in cui si trova il consumatore rispetto al professionista, nonché del suo minore livello di informazione e della durata particolarmente lunga nei mutui ipotecari, la scelta di far decorrere il termine dalla data di stipula renderebbe l'esercizio dei suoi diritti eccessivamente difficile, con conseguente violazione dei principi di effettività e certezza del diritto. La Corte esclude che il *dies a quo* possa coincidere, in generale, con la data di una pronuncia, di un giudice nazionale o anche della Corte di Giustizia stessa, che interpreta la direttiva o che dichiara abusive clausole analoghe in quanto non si può pretendere che un consumatore medio sia costantemente aggiornato sulla giurisprudenza più recente. Da ultimo, la Corte chiarisce che se vi è stata sospensione del termine di prescrizione, la data di ripresa del decorso del termine deve rispettare gli stessi criteri previsti per la determinazione del *dies a quo*. Di conseguenza, anche in questo caso, non può ritenersi valida la data di pronuncia dei giudici o della Corte.