

acollo di debiti futuri, in quanto dotato di oggetto in concreto determinabile.

Cassazione, ordinanza, 16 settembre 2025, n. 25324, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - CEDIBILITÀ DEI CREDITI - IN GENERE Cessione di credito eventuale e futuro - Venuta ad esistenza - Onere della prova - A carico del cessionario - Fondamento.

Ove oggetto di cessione sia un credito eventuale e futuro, la venuta ad esistenza dello stesso - che segna il momento in cui si produce l'effetto traslativo - integra un requisito di efficacia della cessione, la cui prova incombe sul creditore cessionario, trattandosi di fatto costitutivo della sua pretesa.

Cassazione, ordinanza, 16 settembre 2025, n. 25318, sez. III civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - CESSIONE DEI CREDITI - EFFICACIA DELLA CESSIONE RIGUARDO AL DEBITORE CEDUTO Ricognizione di debito effettuata dal debitore ceduto in favore del cessionario - Equiparabilità all'accettazione della cessione - Condizioni - Contestazione del rapporto obbligatorio fondamentale - Conseguenze - Prova dell'esistenza e validità originaria del credito ceduto - Necessità.

La ricognizione di debito effettuata dal debitore, purché espressa ed inequivoca, integra gli estremi dell'accettazione ex art. 1264 c.c., legittimando il cessionario all'esercizio dell'azione di recupero del credito, fermo restando che, attenendo unicamente alla conferma dell'obbligazione preesistente, essa non esonera il cessionario dalla prova dell'esistenza e validità originaria del credito ceduto, qualora vengano sollevate contestazioni sul rapporto obbligatorio fondamentale.

DISTANZE LEGALI

***Cassazione, ordinanza, 18 dicembre 2025, n. 33145, sez. II civile**

Distanze tra edifici – convenzioni tra privati

L'esistenza di una convenzione tra privati, emergente da atto pubblico, riguardante anche la disciplina delle distanze tra edifici confinanti, non può derogare l'art.9 DM n.1444/1968. Non è possibile nell'ambito dell'autonomia privata prevedere validamente una distanza inferiore a dieci metri tra pareti di edifici frontstanti quando almeno una di esse presenti in tutto o in parte vedute: non è cioè rimessa alla disponibilità delle parti la valutazione -preventivamente effettuata, appunto- inderogabilmente, in sede normativa- sul determinarsi o meno di intercedimenti dannose o pericolose in ipotesi di costruzione in aderenza nel caso in cui almeno una delle pareti fronteggiantisi sia in tutto o in parte finestrata.

II. Diritto tributario

*** Cassazione, ordinanza 16 dicembre 2025, n. 32858, sez. V**

Imposta di registro- Art. 20 TUR come modificato dalla legge n. 205 del 2017

L'orientamento oggi del tutto prevalente è nel senso che l'art. 20 del D.P.R. n. 131 del 1986 - nella formulazione successiva alla L. n. 205 del 2017 cui, ai sensi dell'art. 1, comma 1084, della L. n. 145 del 2018, va riconosciuta efficacia retroattiva (norme ritenute esenti da profili di illegittimità dalla Corte costituzionale, rispettivamente, con sentenze n. 158 del 21 luglio 2020 e n. 39 del 16 marzo 2021) - deve essere inteso nel senso che l'Amministrazione finanziaria, nell'attività di qualificazione degli atti negoziali, deve attenersi alla natura intrinseca e agli effetti giuridici dell'atto presentato alla registrazione, senza che assumano rilievo gli elementi extra-testuali e gli atti, pur collegati, ma privi di qualsiasi nesso testuale con l'atto medesimo, salve le diverse ipotesi espressamente regolate (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 2677 del 28/01/2022, Ordinanza n. 21181 del 05/07/2022).

Non resta pertanto che prendere atto del mutato quadro normativo e di come la modifica vada applicata anche alle fattispecie precedentemente regolate. Non può condividersi la tesi secondo cui, anche ammettendo la natura retroattiva della modifica legislativa, la nuova disposizione dovrebbe essere interpretata restrittivamente, prevedendo l'esclusione dei soli elementi extratestuali completamente estranei alla fattispecie. Una tal sorta di distinzione - tra elementi extratestuali completamente estranei ed elementi extratestuali fatti oggetto di rinvio all'interno dell'atto oggetto d'imposizione, peraltro neppure specificamente richiamati nel controricorso - va esclusa a fronte della precisa volontà del legislatore di consentire tal sorta d'operazioni, escludendo dall'interpretazione dell'atto ogni riferimento a elementi extratestuali e "agli atti ad esso collegati".

*** Cassazione, ordinanza 21 dicembre 2025, n. 33400, sez. V**

Imposta di registro - Enunciazione, in atto di cessione di crediti fiscali, di finanziamento infruttifero- Mancata menzione del quantum dell'importo finanziato

La liquidazione dell'atto per enunciazione, stabilita dall'art. 22, comma 1, D.P.R. n. 131/1986, postula che l'atto enunciato sia identificato, in termini autosufficienti, nei suoi presupposti soggettivi e oggettivi, ed anche con riferimento alla entità economica dell'operazione ai fini della determinazione della base imponibile, dovendosi, altrimenti, procedere ad accertamento, qualora la tassazione dell'atto richieda verifiche di natura extratestuali, ove ne ricorrono i presupposti.

*** Cassazione, ordinanza 22 dicembre 2025, n. 33488, sez. V**

Imposta di registro- Decreto ingiuntivo- Interessi - Natura moratoria

In tema di imposta di registro, la sentenza di condanna che un istituto di credito ottenga per il recupero delle somme dovutegli per un finanziamento, alla luce del principio di alternatività con l'IVA consacrato nell'art. 40 del D.P.R. n. 131 del 1986, va sottoposta a tassazione fissa, in base alla previsione della nota II dell'art. 8 della tariffa, parte I, allegata al detto decreto, senza distinzione tra quota capitale e quota interessi, quando questi ultimi non abbiano natura moratoria - come tali esentati, ex art. 15 del D.P.R. n. 633 del 1972, dalla base imponibile IVA, con conseguente applicabilità dell'imposta di registro in misura proporzionale ai sensi dell'art. 8 della detta tariffa -, ma siano gli interessi convenzionali, e quindi (con la commissione di massimo

Settore Studi - Giurisprudenza - Rassegna

Rassegna novità giurisprudenziali n. 4/2026

Pubblicato il 30 gennaio 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

CONDOMINIO

***Cassazione, ordinanza, 7 dicembre 2025, n. 31913, sez. II civile**

Proprietà individuale – servitù

Il principio *nemini res sua servit* trova applicazione soltanto quando un'unica persona sia titolare del fondo servente e del fondo dominante e non anche quando il proprietario di uno solo di questi sia comproprietario dell'altro, giacché in tal caso l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene. Ne deriva che il suddetto principio non costituisce ostacolo alla costituzione di una servitù a carico di un immobile di proprietà individuale compreso in edificio condominiale ed a vantaggio della restante proprietà comune.

CONTRATTI E OBBLIGAZIONI

Cassazione, ordinanza, 2 gennaio 2026, n. 143, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - INVALIDITÀ - ANNULLABILITÀ DEL CONTRATTO - PER VIZI DEL CONSENSO (DELLA VOLONTÀ) - ERRORE (RILEVANZA) - ESSENZIALE Vendita di opere d'arte - Autenticità dell'opera - Errore di uno o di entrambi i contraenti - Conseguenze - Fattispecie.

In tema di vendita di opere d'arte, l'errore di uno o di entrambi i contraenti sull'autenticità dell'opera negoziata e sull'effettiva identità del relativo autore può dar luogo, ex art. 1428 c.c., alla caducazione del contratto, perché comporta che questo

debba intendersi concluso per effetto di una falsa rappresentazione dell'identità e delle qualità essenziali del relativo oggetto, avuta da una o da entrambe le parti al momento della conclusione dell'accordo. (Fattispecie in tema di vendita di dipinto dichiarato autentico e successivamente risultato contraffatto).

Cassazione, sentenza, 22 dicembre 2025, n. 33567, sez. I civile

OPERE PUBBLICHE (APPALTO DI) - GARANZIE DELLA ESECUZIONE - IN GENERE
Appalto di opere pubbliche - Risoluzione per grave inadempimento dell'appaltatore -
Obbligo di redazione dello stato di consistenza prima dell'escussione della garanzia
prestata per l'esecuzione dell'opera - Sussistenza - Fondamento.

In tema di appalto di opere pubbliche, la stazione appaltante, ove abbia comunicato all'appaltatore la risoluzione del contratto, deve disporre la redazione dello stato di consistenza, con preavviso di venti giorni, entro un lasso di tempo ragionevole che, benché non espressamente individuato dalla legge, può essere fissato, in virtù del principio di buona fede, in sei mesi dalla comunicazione della risoluzione, termine che lo stesso legislatore ha considerato ragionevole sia in tema di escussione della fideiussione ex art. 1957 c.c., che in tema di appalto ex art. 187, d.m. n. 145 del 2000, con la conseguenza che il suo inutile decorso determina l'estinzione della garanzia, anche se autonoma, concessa a favore della stazione appaltante.

Cassazione, ordinanza, 20 dicembre 2025, n. 33336, sez. I civile

OBBLIGAZIONI IN GENERE - OBBLIGAZIONI PECUNIARIE - INTERESSI -
ANATOCISMO Contratto di conto corrente bancario - Stipulazione antecedente alla
delibera del CICR del 9 febbraio 2000 - Capitalizzazione trimestrale degli interessi -
Sentenza della Corte costituzionale n. 425 del 2000 - Illegittimità costituzionale art. 25
comma 3, del d.lgs. n. 342 del 1999 - Nullità delle clausole - Applicabilità dell'art. 7,
comma 2, della delibera del CICR del 9 febbraio 2020 - Esclusione - Conseguenze.

In ragione della pronuncia di incostituzionalità dell'art. 25, comma 3, del d.lgs. n. 342 del 1999, le clausole anatocistiche inserite in contratti di conto corrente conclusi prima dell'entrata in vigore della delibera CICR 9 febbraio 2000 sono radicalmente nulle, con conseguente impraticabilità del giudizio di comparazione previsto dal comma 2 dell'art. 7 della delibera del CICR, teso a verificare se le nuove pattuizioni abbiano o meno comportato un peggioramento delle condizioni precedentemente applicate, sicché in tali contratti, affinché sia introdotta validamente una nuova clausola di capitalizzazione degli interessi, è necessaria una espressa pattuizione formulata nel rispetto dell'art. 2 della predetta delibera.

Cassazione, ordinanza, 19 dicembre 2025, n. 33199, sez. I civile

FIDEIUSSIONE - RAPPORTO TRA CREDITORE E FIDEIUSSORE - BENEFICIO DI
ESCUSSIONE - LITISCONSORZIO - ECCEZIONI OPPONIBILI DAL FIDEIUSSORE
Fideiussione - Legittimazione sostitutiva del fideiussore al proponimento delle azioni
spettanti al debitore principale - Configurabilità - Esclusione - Fondamento.

Settore Studi - Segnalazioni novità - Normative

La rinuncia alla proprietà nella Legge di Bilancio

Pubblicato il 12 gennaio 2026

Mauro Leo

Il comma 731 dell'articolo 1 della Legge 30 dicembre 2025 n. 199 (Legge di Bilancio per l'anno 2026) introduce una disposizione con la quale vengono regolamentate le modalità di documentazione dell'atto unilaterale di rinuncia alla proprietà immobiliare che determina l'acquisto a favore dello Stato ex art. 827 c.c. [1]

È previsto che a tale atto – che nel codice civile già trova una disciplina quanto alla forma e al suo regime pubblicitario (artt. 1350, n. 5 e 2643, n. 5, c.c.) - venga allegata a pena di nullità la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica.

La nuova norma prescrive che *"L'atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ai sensi dell'articolo 827 del codice civile, è nullo se allo stesso non è allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica"*.

L'ambito applicativo della disposizione è testualmente circoscritto ai soli atti di rinuncia che determinano l'acquisto della proprietà dei beni vacanti a favore dello Stato ex art. 827 c.c., sicché sono estranei dal perimetro della stessa gli atti di rinuncia che non producono tale effetto, come ad esempio:

- la rinuncia alla quota di comproprietà che non determina l'acquisto della quota rinunciata a favore dello Stato, ma produce il diverso effetto di accrescere la quota dei comproprietari superstiti;
- La rinuncia ai diritti reali di godimento.

Per maggiori approfondimenti, anche in ordine alle eccezioni al sistema, si rinvia alla Studio CNN n. 216-2014/C, *La rinuncia alla proprietà e ai diritti reali di godimento*, est. M. Bellinvia, in CNN Notizie del 23 aprile 2014.

La spinta all'emanazione della nuova norma è arrivata dopo il deposito della sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Unite, dell'11 agosto 2025 n. 23093, che ha sancito la piena legittimità degli atti di rinuncia alla proprietà che determinano, quale effetto legale, l'acquisto a favore dello Stato dei beni vacanti (art. 827 c.c.).

La questione era stata sottoposta ai giudici della suprema Corte dai Tribunali di L'Aquila e di Venezia, a seguito dell'insorgenza del contenzioso tra i soggetti

rinuncianti e il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) e l'Agenzia del Demanio che agivano al fine di ottenere la declaratoria di nullità, invalidità ed in ogni caso inefficacia nei confronti dello Stato, degli atti di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare.

Al di là della questione teorica sull'ammissibilità o meno del negozio di rinuncia alla proprietà, vi era poi stata l'esigenza sollevata dall'Agenzia del Demanio, puntuallizzata nel parere dell'Avvocatura dello Stato n. 137950 del 14 marzo 2018 e indirizzata al Notariato dall'Ufficio Centrale degli Archivi Notarili (in CNN Notizie del 16 marzo 2018), di dare comunicazione dal singolo notaio alla sede dell'Agenzia del Demanio competente, di aver ricevuto atti di rinuncia alla proprietà di beni esposti al rischio idrogeologico, così da consentire a quest'ultima di "adottare tutte le iniziative opportune anche a tutela della pubblica incolumità".

Il preceitto introdotto dalla legge di bilancio crea un "regime speciale" per l'acquisto *ex lege* in capo allo Stato della proprietà dei beni immobili oggetto di rinuncia abdicativa, che non trova riscontro negli atti che producono un acquisto a titolo derivativo.

È prescritto che in fase di redazione dell'atto unilaterale di rinuncia, a questo sia allegata una non meglio precisata "documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella in materia urbanistica, ambientale e sismica" (e non facendosi peraltro parola dei beni esposti a rischio idrogeologico o di quelli pericolanti).

Tale preceitto appare generico e indeterminato considerata la grave sanzione della nullità prevista per la sua violazione (e, quando gli atti siano ricevuti o autenticati da notaio, delle conseguenze disciplinari).

Non è infatti individuata la normativa "vigente" – diversa da quella urbanistica, ambientale e sismica – a cui riferirsi per procedere alla corretta allegazione né sono delineati i contenuti minimi della documentazione individuata dalla norma, al fine di renderla idonea all'allegazione.

Su quest'ultimo punto va segnalato che non appare neppure possibile riferirsi alla disciplina che impone determinate menzioni o allegazioni negli atti che determinano un acquisto della proprietà a titolo derivativo, nella quale non vi è traccia della specifica documentazione richiamata nella norma.

Nessuna indicazione, inoltre, viene data invece all'operatore quanto alla documentazione in materia "ambientale" o "sismica". Di questa il legislatore non fornisce le coordinate tecniche e normative in base alle quali il professionista incaricato dal proprietario rinunciante, dovrebbe attestare la suddetta conformità.

La lacunosità della norma con riferimento alla tipologia della documentazione richiesta, non esclude peraltro che la stessa possa essere surrogata da una relazione tecnica asseverata ("omnicomprensiva") contenente i riferimenti richiesti dal preceitto.

D'altra parte per la documentazione "urbanistica" la conformità alla normativa vigente del bene la cui proprietà viene rinunciata, può già oggi essere certificata dal

tecnico incaricato (come accade per lo stato legittimo e l'agibilità) che attesti il rispetto della disciplina sulla circolazione dei terreni e dei fabbricati.

In conclusione, alla tipicità della sanzione non corrisponde la "certezza legale" del precezzo, riferendosi quest'ultimo ad un comportamento vietato il cui contenuto non viene determinato dal legislatore, né direttamente né indirettamente, mediante rinvio ad una diversa fonte normativa.

Da tali considerazioni discende che la nuova disposizione si presenta di difficile applicazione nella prassi operativa ed essendo quindi alto il rischio che la stessa resti inattuata.

Di tali criticità è ben consci il legislatore della Legge di Bilancio tant'è che in sede di approvazione del provvedimento, la Camera dei deputati con l'Ordine del Giorno A.C. 2750, ha richiesto al Governo di impegnarsi a "valutare l'opportunità di risolvere i problemi applicativi" della nuova disposizione "in sede di approvazione della riforma del Testo unico delle costruzioni in corso di esame presso le Camere".

In questo documento si evidenzia che il nuovo precezzo – "ispirato da un'esigenza condivisibile, ossia evitare che lo Stato debba farsi carico di immobili fatiscenti o abusivi" – è giudicato come "indeterminato" e richiedente necessari "approfondimenti".

Vengono evidenziati alcuni problemi applicativi della norma, già messi in evidenza dal Notariato in un recente incontro di studi[2], come ad esempio la lacunosità in ordine alla provenienza della documentazione (se dal privato, da un tecnico incaricato dal privato o dal Comune); la genericità in ordine "alla "conformità alla normativa vigente", se intesa come quella vigente all'epoca di realizzazione del manufatto o quella vigente all'atto di rinuncia; il rischio di "prassi applicative difformi sul territorio nazionale e un potenziale aggravamento delle responsabilità in capo ai tecnici"; il ruolo non definitivo degli enti locali, chiamati a certificare o produrre documentazione che, in molti casi, materialmente non esiste; l'asimmetria sistematica introdotta rispetto alla circolazione immobiliare ordinaria.

Se il documento parlamentare conforta l'interprete sulla fondatezza dei rilevi critici mostrati alla vigilia dell'emanazione della norma, è altrettanto chiaro che dallo stesso emerge un forte invito alla prudenza. Esso infatti non fornisce alcun appiglio operativo per l'applicazione della stessa che il notaio sarà comunque tenuto ad osservare, non essendo certamente vietato il ricevimento degli atti di rinuncia alla proprietà in parola.

In vista e in attesa del preannunciato intervento normativo – come anticipato dall'Ordine del Giorno A.C. 2750 - si invita quindi alla massima alla cautela nel ricevere atti rinuncia alla proprietà che determinino un acquisto a favore dello Stato.

Mauro Leo

[1] Il successivo comma 732 estende l'applicazione della disposizione in esame alle regioni a statuto speciale e nelle provincie autonome di Trento e Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione anche con

riferimento alla legge costituzionale 18 ottobre 2001 n. 3

[2] *La rinuncia alla proprietà: come redigere l'atto e cosa prevede la riforma contenuta nelle leggi di bilancio*, Webinar del 17 dicembre 2025, organizzato da ilsalottogiuридico.it

Scarica l'Ordine del Giorno A.C. 2750

A.C.2750 Ordine del giorno

La Camera,

considerato che:

il comma 731 e 732 dell'articolo 1 intervengono sulla disciplina in materia di atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, dettando regole concernenti la validità dell'atto, gli effetti e l'ambito di applicazione.

in particolare, si prevede la nullità del suddetto atto di rinuncia, cui consegue l'acquisto a titolo originario in capo allo Stato ex art. 827 c.c., qualora ad esso non venga allegata la documentazione attestante la conformità del bene alla vigente normativa, ivi compresa quella urbanistica, ambientale, sismica;

la norma in esame, come chiarito anche dalla relazione tecnica sulla scorta di quanto statuito dalla Corte di cassazione con la pronuncia a Sezioni Unite n. 23093 del 2025, è volta “a contenere gli effetti negativi per la finanza pubblica derivanti dal trasferimento allo Stato di beni immobili privi di valore commerciale o fatiscenti o abusivi oppure situati in zone pericolose o degradate o a rischio idrogeologico e i possibili costi per la manutenzione straordinaria oppure per l'abbattimento, che in situazioni di urgenza potrebbero gravare anche sui comuni”;

L'intervento normativo è ispirato da un'esigenza condivisibile, ossia evitare che lo Stato debba farsi carico di immobili fatiscenti o abusivi, tuttavia la disposizione nella sua indeterminatezza comporta la necessità di approfondimenti;

la norma non chiarisce se la documentazione debba essere predisposta dal privato, da un tecnico incaricato dal privato o dal Comune. Resta indeterminato l'oggetto dell'attività richiesta, in quanto il riferimento alla “conformità alla normativa vigente” è generico. Tale indeterminatezza espone al rischio di prassi applicative difformi sul territorio nazionale e a un potenziale aggravamento delle responsabilità in capo ai tecnici;

particolarmente critico è il ruolo attribuito agli enti locali, chiamati a certificare o produrre documentazione che, in molti casi, materialmente non esiste. Una parte significativa del patrimonio edilizio è anteriore al 1967, periodo in cui molti Comuni erano privi di strumenti urbanistici generali;

il riferimento alla “normativa vigente”, non consente di individuare con chiarezza il parametro temporale della conformità richiesta: se, in assenza di una disciplina all'epoca della costruzione, la verifica debba essere condotta rispetto a standard sopravvenuti oppure, più coerentemente, rispetto alle regole e alle prassi in vigore al momento della realizzazione;

si introduce una evidente asimmetria sistematica rispetto alla circolazione immobiliare ordinaria. A titolo esemplificativo, per la compravendita di un immobile l'ordinamento prevede un impianto fondato su dichiarazioni tipizzate delle parti, su controlli circoscritti e su responsabilità chiaramente individuate e delimitate, senza richiedere attestazioni tecniche onnicomprensive. Ne deriva che per la cessione di un immobile fatiscente si rischia di imporre la produzione di una certificazione “onnicomprensiva” di conformità, più gravosa di quella richiesta per un ordinario atto di trasferimento;

impegna il Governo

a valutare l'opportunità di risolvere i problemi applicativi dei commi 731 e 732 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, in materia di atto unilaterale di rinuncia abdicativa alla proprietà immobiliare, in sede di approvazione della riforma del Testo unico delle costruzioni in corso di esame presso le Camere.

