

# Osservatorio di giurisprudenza

a cura di Ernesto Briganti

## OBBLIGAZIONI E CONTRATTI

PRELIMINARE AVENTE AD OGGETTO UN IMMOBILE ABUSIVO

Cassazione Civile, Sez. II, 25 novembre 2025, n. 30935

*Contratto preliminare - Presupposti della legge n. 47/1985 - Assenza del permesso a costruire - Inefficacia - Esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. - Insussistenza*

**Il contratto preliminare, anche qualora manchino le indicazioni richieste dalla L. n. 47/1985, è pienamente valido e produttivo di effetti. L'assenza del permesso a costruire può impedirne solo l'esecuzione ex art. 2932 c.c. e l'emissione della sentenza sostitutiva del contratto non concluso. L'efficacia del preliminare può essere condizionata sospensivamente al rilascio di un'autorizzazione amministrativa, ma, in tal caso, la condizione è volontaria e ha natura mista. Pertanto, il contratto preliminare avente ad oggetto un immobile abusivo è pienamente valido ed efficace tra le parti, anche se l'immobile presenta irregolarità edilizie. Ne consegue che la mancata concessione della sanatoria non rende il contratto inefficace, a meno che non sia stata esplicitamente pattuita come condizione sospensiva. La normativa sull'urbanistica, che impone la menzione dei titoli edilizi, si applica solo agli atti di trasferimento definitivi e non ai contratti preliminari, che hanno solo effetti obbligatori.**

ANNULLAMENTO DELLA DONAZIONE

Cassazione Civile, Sez. II, 26 gennaio 2026, n. 1682

*Contratti speciali - Donazione - Annullamento - Criteri - Motivo unico e determinante - Ammissibilità*

**In tema di donazione, ai sensi dell'art. 787 c.c., l'annullamento dell'atto può essere richiesto solo se il motivo che ha determinato la liberalità risulta dall'atto stesso ed è stato l'unico e determinante. La mera indicazione della qualità di figlia della donataria nell'atto di donazione, ove di carattere descrittivo e non subordinante l'efficacia della donazione, non integra il motivo unico e determinante richiesto dalla norma.**

PATTO COMMISSORIO

Cassazione Civile, Sez. II, 30 gennaio 2026, n. 2023

*Tutela giurisdizionale dei diritti - Patto commissorio - Atto di disposizione di un bene - Estinzione del debito - Nullità*

In materia di patto commissorio, l'art. 2744 c.c. deve essere interpretato in maniera funzionale, sicché, in forza della sua previsione, risulta colpito da nullità non solo il patto, ma

qualunque tipo di convenzione, quale ne sia il contenuto, che venga impiegato per conseguire il risultato concreto, vietato dall'ordinamento giuridico, dell'illecita coercizione del debitore a sottostare alla volontà del creditore, accettando preventivamente il trasferimento della proprietà di un suo bene quale conseguenza della mancata estinzione di un suo debito.

PROMESSA DI PAGAMENTO E RICOGNIZIONE DI DEBITO

Cassazione Civile, Sez. II, 21 gennaio 2026, n. 1343

*Promessa di pagamento - Ricognizione del debito - Astrazione meramente processuale - Inversione dell'onere probatorio*

**La promessa di pagamento e la ricognizione di debito, ai sensi dell'art. 1988 c.c., non costituiscono autonoma fonte di obbligazione, ma hanno soltanto effetto confermativo di un preesistente rapporto fondamentale, operandosi un'astrazione meramente processuale della causa *debendi* che comporta una semplice inversione dell'onere probatorio. Il destinatario della promessa è dispensato dall'onere di provare l'esistenza del rapporto fondamentale, che si presume fino a prova contraria, ma viene meno ogni effetto vincolante della promessa ove rimanga giudizialmente provato che il rapporto fondamentale non è mai sorto, è invalido, si è estinto, ovvero che esista una condizione o altro elemento attinente al rapporto fondamentale che possa comunque incidere sull'obbligazione derivante dal riconoscimento.**

## REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

FONDO PATRIMONIALE

Cassazione Civile, Sez. II, 29 gennaio 2026, n. 1950

*Regime patrimoniale della famiglia - Fondo patrimoniale - Adempimento di un dovere giuridico - Insussistenza*

**La costituzione del fondo patrimoniale per fronteggiare i bisogni della famiglia, anche qualora effettuata da entrambi i coniugi, non integra, di per sé, adempimento di un dovere giuridico, non essendo obbligatoria per legge, ma configura un atto a titolo gratuito, non trovando contropartita in un'attribuzione in favore dei disponenti, salvo che si dimostri l'esistenza, in concreto, di una situazione tale da integrare, nella sua oggettività, gli estremi del dovere morale e il proposito del *solvens* di adempiere unicamente a quel dovere mediante l'atto in questione.**