



Edizione di martedì 7 gennaio 2025

Proprietà e diritti reali

Sale and lease back e violazione del patto commissorio

di **Valerio Sangiovanni, Avvocato**

Impugnazioni

Sul discrimine tra violazione di norme di diritto ed errata valutazione della quaestio facti

di **Valentina Baroncini, Professore associato di Diritto processuale civile presso l'Università degli Studi di Verona**

Esecuzione forzata

Successione di titoli esecutivi e autonomia delle azioni esecutive spiegate dal creditore mediante intervento nel processo esecutivo

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Obbligazioni e contratti

Rappresentanza senza poteri, ripetizione d'indebito e risarcimento del danno

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Comunione – Condominio - Locazione

Criteri di valutazione del bene in comodato in sede di divisione

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Diritto e procedimento di famiglia

Riconosciuto l'assegno divorzile in funzione assistenziale alla donna sessantunenne priva di redditi

di **Giuseppina Vassallo, Avvocato**

Diritto e reati societari

Effetto Cartabia: il procedimento di sfratto per morosità ora applicabile ai contratti di affitto di azienda

di **Virginie Lopes, Avvocato**

Diritto Bancario

Obligo oncologico e accesso ai servizi bancari

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Nuove tecnologie e Studio digitale

Gli strumenti più efficaci per la comunicazione degli studi professionali: l'abc in un confronto internazionale

di **Amalia Di Carlo - Ufficio stampa di Marketude**

Proprietà e diritti reali

Sale and lease back e violazione del patto commissorio

di Valerio Sangiovanni, Avvocato

Master di specializzazione

**Saper mediare e negoziare in modo strategico:
come, quando, dove e perché**

Scopri di più

Corte di cassazione, Sez. 3, n. 28553, 6 novembre 2024, Pres. Scarano. Rel. Moscarini

Parole chiave

Compravendita – Locazione finanziaria – *Sale and lease back* – Patto commissorio

Massima: *“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 ivi descritto ma qualunque tipo di convenzione – quale ne sia il contenuto – che venga impiegato per conseguire il risultato concreto, vietato dall’ordinamento, 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”.*

Disposizioni applicate

Art. 2744 cod. civ. (divieto del patto commissorio)

CASO

Una banca conclude con una società titolare di un complesso alberghiero un contratto di *sale and lease back*. Dal momento che non vengono pagati i canoni mensili, l’intermediario chiede la risoluzione del contratto e la restituzione dell’immobile. La società, dal canto suo, eccepisce la violazione del divieto di patto commissorio e chiede la restituzione dei canoni pagati. In primo e secondo grado viene negata dai giudici la violazione del patto commissorio.

SOLUZIONE

La Corte di cassazione accoglie il ricorso presentato dalla società, reputando violando il patto commissorio. In forza dell’art. 2744 c.c. risulta colpito da nullità qualunque tipo di convenzione che venga impiegato per conseguire il risultato concreto vietato dall’ordinamento.

QUESTIONI

Il **contratto di locazione finanziaria**, paradossalmente meglio conosciuto nella sua versione linguistica inglese di “*leasing*”, è diffuso nella prassi. Dal 2017 può considerarsi un contratto tipico, avendo una espressa disciplina legislativa nella legge n. 124/2017. Il comma 136 di questa legge lo definisce come “*il contratto con il quale la banca ... si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore ... e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo*”. A seconda dei casi, oggetto del contratto di locazione finanziaria possono essere macchinari, autoveicoli o immobili. Quando si tratta di immobili, il valore del contratto è di svariate centinaia di migliaia di euro, talvolta di milioni di euro.

Meno conosciuta è una variante della locazione finanziaria, consistente nel **contratto di c.d. “*sale and lease back*”**. Come si comprende dal nome si tratta di un contratto che si compone di due distinte operazioni. In primo luogo l'immobile viene venduto. In secondo luogo (anche se contestualmente), l'immobile viene locato indietro alla società venditrice. Il senso dell'operazione è finanziario. L'impresa dispone di un bene immobile, ma ha scarsa liquidità. La vendita dell'immobile strumentale implicherebbe la cessazione dell'attività. Se tuttavia l'acquirente – ossia la banca – è disposto a locare indietro il capannone, ecco allora che l'imprenditore si procura liquidità senza perdere il godimento dell'immobile. L'impresa peggiora la sua situazione patrimoniale (nel senso che cessa di essere proprietaria dell'immobile), ma migliora la sua posizione finanziaria (nel senso che incassa il corrispettivo della vendita). La società coinvolta inizierà a pagare i canoni del contratto di *leasing* e, se gli affari andranno bene, potrà dopo anni riscattare l'immobile e tornare a esserne proprietaria.

Astrattamente l'operazione di *sale and lease back* è legittima. Si tratta di un collegamento negoziale tra due distinti contratti, di compravendita e di locazione finanziaria. Problematico è tuttavia il **rischio di patto commissorio**. L'art. 2744 cod. civ. prevede che “*è nullo il patto col quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore*”. Si può applicare questa disposizione all'operazione di *sale and lease back*? Se ci si ferma al dato letterale della norma, la risposta è negativa. Non si ha, nel *sale and lease back*, un'ipoteca o un pegno. Inoltre non necessariamente la banca che realizza l'operazione vanta già una posizione di credito nei confronti della controparte. La giurisprudenza tende però a dare una nozione ampia di patto commissorio.

Tradizionalmente la giurisprudenza riteneva che, ai fini dell'integrazione della violazione del patto commissorio, fosse necessaria la congiunta **presenza di tre indici sintomatici**: a) l'esistenza di una situazione di credito e debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice; b) le difficoltà economiche di quest'ultima; c) la sproporzione tra il valore del bene trasferito e il corrispettivo versato dall'acquirente. In presenza delle condizioni che abbiamo elencato l'operazione serve in parte a rientrare dal credito della banca e in parte ad

assicurare alla banca una garanzia. Il credito preesiste, la banca conosce le difficoltà del debitore e si fa vendere un bene di valore maggiore rispetto al prezzo pagato, rientrando così subito da una parte del credito. Inoltre diventa proprietaria del bene e l'immobile svolge una funzione di garanzia per la restituzione del prezzo residuo del finanziamento.

Progressivamente la giurisprudenza si è staccata dalla rigida richiesta della compresenza dei tre elementi elencati. Basta che l'operazione sia svolta in funzione di garanzia della banca. In un precedente del 2021, la Corte di cassazione ha affermato che lo schema contrattuale del *sale and lease back* è, in astratto, valido, ferma la necessità di verificare, caso per caso, l'assenza di elementi patologici, sintomatici di un contratto di finanziamento assistito da una **vendita in funzione di garanzia**, volto a eludere, con intento fraudolento, il divieto di patto commissorio (così Cass. 22 febbraio 2021, n. 4664).

Tornando a esaminare l'ordinanza della Corte di cassazione in commento, la Suprema Corte cassa la sentenza della Corte di appello di Milano. Secondo quest'ultima l'operazione di *sale and lease back* era legittima non essendo presenti tutti e tre gli elementi sintomatici di frode alla legge sopra elencati. Per la Cassazione questa decisione è errata, in quanto **non è vero che servono tutti e tre gli elementi sintomatici** per fondare la presunzione che lo schema negoziale sia stato impiegato per eludere il divieto di patto commissorio. La Suprema Corte accoglie il motivo di ricorso e rinvia alla Corte di appello di Milano.

Master di specializzazione

**Saper mediare e negoziare in modo strategico:
come, quando, dove e perché**

Scopri di più

Impugnazioni

Sul discrimine tra violazione di norme di diritto ed errata valutazione della quaestio facti

di **Valentina Baroncini**, Professore associato di Diritto processuale civile presso l'Università degli Studi di Verona

Seminario di specializzazione

Avvocati: l'adeguata verifica della clientela e le attività ispettive antiriciclaggio

Scopri di più

Cass., sez. lav., 11 dicembre 2024, n. 31910, Pres. Di Paolantonio, Est. Casciaro

[1] Impugnazioni – Ricorso per cassazione – motivi di ricorso – violazione di norme di diritto.

Il vizio di violazione di norme di diritto si verifica quando il provvedimento impugnato consiste in un'erronea ricognizione interpretativa della norma astratta, mentre l'errata valutazione della situazione concreta è una questione di valutazione del giudice di merito censurabile, in sede di legittimità, per vizio di motivazione. La differenza tra le due ipotesi è che solo la seconda è influenzata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa.

CASO

[1] Un medico chirurgo proponeva avverso l'ASL di Frosinone domanda di cessazione delle condotte illecite e vessatorie da lui subite, con correlato demansionamento e dequalificazione, e conseguente condanna al risarcimento del danno, patrimoniale e non, patito a causa delle medesime.

In particolare, l'attore denunciava: *i)* la sistematica esclusione dalle liste dei chirurghi di sala operatoria, dove veniva incluso saltuariamente e come secondo o terzo operatore; *ii)* l'impiego come primo operatore soltanto in interventi chirurgici di scarsa o media difficoltà o in interventi di piccola chirurgia ambulatoriale; *iii)* l'esclusione dalle liste operatorie nei giorni di programmazione straordinaria di interventi di elezione con assegnazione continua ad attività extra-operatorie nelle medesime giornate; *iv)* l'assegnazione a turni di pronta disponibilità notturna come primo operatore in media una volta a mese e della costante assegnazione al turno di reperibilità pomeridiano dove di rado si verificavano interventi in urgenza.

L'adito Tribunale di Cassino accoglieva la domanda attorea e, per l'effetto, accertata l'illegittimità del comportamento mobbizzante tenuto dalla ASL di Frosinone condannava quest'ultima al risarcimento del danno patrimoniale da dequalificazione professionale subito

dall'attore, nonché al risarcimento del danno non patrimoniale patito dal medesimo.

La decisione veniva impugnata dall'ASL convenuta dinanzi alla Corte d'Appello di Roma la quale, in integrale riforma della pronuncia di primo grado, e poggiando su alcuni principi affermati da Cass., 2 marzo 2018, n. 4986, rigettava integralmente le domande attoree.

In particolare, la Corte di merito escludeva, sulla scorta delle risultanze istruttorie, che vi fosse stata una esclusione mirata dell'attore dagli interventi chirurgici, essendosi piuttosto verificata una distribuzione non paritaria degli stessi tra tutti i medici in servizio (avendo il primario sostanzialmente privilegiato nella programmazione degli interventi i componenti che avevano lavorato con lui nel reparto da cui proveniva). Inoltre, rilevava che i prospetti riepilogativi e le tabelle prodotte dall'attore attestassero una frequenza di interventi idonea a escludere che lo stesso avesse eseguito un numero di interventi nettamente inferiore rispetto a quello che gli sarebbe spettato se gli interventi medesimi fossero stati ripartiti in modo paritario fra tutti i medici in servizio. Da ultimo, non riteneva emergere né una volontà di emarginazione dell'attore, ma semmai di favoreggiamento di alcuni medici, né un demansionamento nell'assegnazione di altri compiti rientranti nel suo bagaglio di conoscenze specialistiche.

Avverso la decisione di secondo grado l'attore proponeva ricorso per cassazione fondato su due motivi, ritenuti entrambi inammissibili, nella loro formulazione, dalla Suprema Corte.

Con il primo motivo l'attore ha denunciato, ai sensi dell'art. 360, n. 3), c.p.c., la violazione degli artt. 2087 e 2103, 1°co., c.c., 63 del d.P.R. n. 761/1979, 15 del d.lgs. n. 502/1992, 2 del d.lgs. n. 165/2001, 7 e 17 del c.c.n.l. Area Dirigenza Medico-Veterinaria del S.S.N. del 3.11.2005 e 7 c.c.n.l. Area Dirigenza Medico-Veterinaria del S.S.N. del 17.10.2008. In particolare, il ricorrente, evidenziato che lo stesso giudice d'appello aveva ritenuto provata la sottoutilizzazione del ricorrente nonché la mancanza di trasparenza nella assegnazione degli incarichi, ha assunto che detti elementi dovessero portare a ritenere illecita la condotta e a ravvisare nei fatti quanto meno un demansionamento professionale; ha inoltre osservato che la liceità della condotta non poteva essere affermata comparando la propria posizione con quella dei dirigenti parimenti demansionati; ha rilevato, infine, che l'attività operatoria fosse il momento più qualificante del lavoro del chirurgo e ciò potesse essere ritenuto fatto notorio, con la conseguenza che non poteva essere esclusa l'ingiustificata mortificazione della professionalità del dirigente che dalla attività operatoria era stato arbitrariamente escluso.

Con il secondo motivo di ricorso, il ricorrente ha denunciato, ai sensi dell'art. 360, n. 5), c.p.c., omesso esame circa un fatto o punto decisivo della controversia oggetto di discussione fra le parti, rilevabile nel ragionamento e nell'iter logico-giuridico seguito dal giudice d'appello che non avrebbe considerato le risultanze dei registri di sala operatoria e delle tabelle riepilogative degli interventi chirurgici eseguiti dal ricorrente come primo e secondo operatore; le tabelle allegate, prosegue il ricorrente, erano state definite dalla Corte territoriale "poco significative ai fini che ora interessano" con l'inconsistente spiegazione che non riportavano le percentuali degli interventi eseguiti da tutti gli altri medici in servizio; così opinando, la Corte territoriale avrebbe ignorato la "misera e mortificante media annua

rispettivamente di n. 1 intervento importante, di n. 20 interventi di media difficoltà e di n. 13 interventi semplici”, con un media di interventi di molto inferiore a quella generale di 87 pro capite contro i soli 37 pro capite del ricorrente.

SOLUZIONE

[1] La Suprema Corte, come anticipato, ha dichiarato inammissibili entrambi i motivi di ricorso proposti.

In relazione al primo motivo, la Cassazione rileva come nella specie, il ricorrente, pur denunciando nella rubrica la violazione di plurime disposizioni di legge e contrattuali, nella sostanza mirasse a censurare la ricostruzione fattuale compiuta dal giudice del merito che, preso atto dei principi enunciati, sulla base di quel quadro normativo, da Cass. n. 4986 del 2018, ha escluso che nel caso in esame ricorressero, in concreto, le condizioni richieste per la tutela risarcitoria. Sempre richiamando la pronuncia di Cass. n. 4986 del 2018, la Corte distrettuale ha rilevato che nell’impiego pubblico contrattualizzato non trova applicazione per la dirigenza medica l’art. 2103 c.c., perché gli incarichi dirigenziali, in quanto ritenuti dal legislatore equivalenti esprimono la medesima professionalità, sicché il dirigente medico non ha un diritto soggettivo a svolgere interventi qualitativamente e quantitativamente equivalenti a quelli affidati ad altri dirigenti della medesima struttura né a quelli da lui svolti in passato, fermo restando che lo stesso non può essere lasciato in una condizione di sostanziale inattività né assegnato a svolgere funzioni che esulino del tutto dal bagaglio di conoscenze specialistiche posseduto (Cass., 7 ottobre 2013, n. 22789; Cass., 20 aprile 2022, n. 12623); nella specie, le scelte aziendali erano state condizionate, secondo i giudici di secondo grado, da una maggior fiducia, derivante da antica consuetudine professionale, nei confronti di alcuni dei medici del reparto, e non anche da volontà di mortificare la personalità dell’attore, che, comunque impiegato in attività ambulatoriale, di guardia medica e anche chirurgica, non era rimasto in uno stato di inattività né assegnato a funzioni svilenti il suo bagaglio di conoscenze specialistiche. La Cassazione riconosce, peraltro, che la motivazione del provvedimento di seconde cure si rivela in un singolo passaggio ambigua, ma il ricorrente, a tal riguardo, ha omesso di formulare un’espressa censura ex artt. 360, n. 4), e 132, c.p.c., denunciante vizio di motivazione.

In relazione al secondo motivo, la Cassazione evidenzia come la sua stessa formulazione lasci trapelare che il giudice d’appello abbia preso in esame il fatto (frequenza e importanza degli interventi chirurgici) attribuendo ad esso una lettura differente rispetto a quella propugnata dal ricorrente, il che colloca la censura sul piano dell’apprezzamento fattuale rientrante nel dominio esclusivo del giudice del merito.

QUESTIONI

[1] La questione affrontata dalla Cassazione attiene, sostanzialmente, alla definizione del discrimine intercorrente tra la violazione delle norme di diritto e la censura della ricostruzione di fatto operata dal giudice di merito.

Tale questione è stata affrontata nella soluzione del primo motivo di ricorso, proposto a norma dell'art. 360, n. 3), c.p.c.

È opportuno ricordare che tale norma consente di impugnare per cassazione le sentenze pronunciate in grado d'appello o in unico grado per violazione o falsa applicazione di norme di diritto, oltretutto (come avvenuto nel caso di specie) dei contratti e accordi collettivi nazionali di lavoro.

Con maggiore precisione, mediante tale motivo è possibile censurare la soluzione che il giudice di merito ha dato alla questione di diritto riguardante il rapporto giuridico oggetto del processo, essendo possibile lamentare ogni possibile tipo di errore giuridico. In particolare, le espressioni violazione o falsa applicazione di norme di diritto, utilizzate dalla norma in discorso, descrivono i due momenti in cui si articola il giudizio di diritto effettuato dal giudice di merito, ossia, da un lato, la ricerca e l'interpretazione della norma regolatrice del caso concreto e, dall'altro, l'applicazione della norma stessa al caso concreto, una volta correttamente individuata e interpretata. In relazione al primo momento, il vizio (violazione di legge) si identifica nella erronea negazione o affermazione dell'esistenza o inesistenza di una norma di legge o nell'attribuzione alla stessa di un contenuto che non attiene alla fattispecie in essa delineata; con riguardo al secondo momento, il vizio (falsa applicazione di legge) si risolve o nel sussumere la fattispecie concreta sotto una norma non idonea a regolarla, ovvero nel trarre dalla norma applicata conseguenze giuridiche che contraddicono la sua corretta interpretazione (sul punto, M. De Cristofaro, *sub art. 360 c.p.c.*, in C. Consolo (diretto da), *Codice di procedura civile. Commentario*, Milano, 2018, II, 1480).

In ogni caso, è preclusa alla Suprema Corte la possibilità di valutare la corretta soluzione data dal giudice del merito alle questioni di fatto, fatte salve le ipotesi di denuncia di inadeguatezza della motivazione del provvedimento impugnato.

In relazione a tale aspetto, la Suprema Corte ha correttamente ricordato che il vizio di violazione di norme di diritto consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie normativa astratta e, quindi, implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; viceversa, l'allegazione di una errata ricostruzione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, la cui censura è possibile, in sede di legittimità, sotto l'aspetto del vizio di motivazione, ma nei limiti fissati dalla disciplina applicabile *ratione temporis*; il discrimine tra l'una e l'altra ipotesi è segnato dal fatto che solo quest'ultima censura, e non anche la prima, è mediata dalla contestata valutazione delle risultanze di causa (tra le tante, Cass., 12 settembre 2016, n. 17921; Cass., 11 gennaio 2016, n. 195; Cass., 30 dicembre 2015, n. 26110).

Decidendo il secondo motivo di ricorso proposto, la Cassazione ricorda, poi, che l'art. 360, n. 5), c.p.c., nel testo *ratione temporis* applicabile, risultante dalle modifiche apportate dal d.lgs. n. 40/2006, consente di denunciare in sede di legittimità l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un "fatto controverso e decisivo per il giudizio", che si differenzia dal "punto"

perché riguarda un fatto vero e proprio e, quindi, un fatto principale, ex art. 2697 c.c. (cioè costitutivo, modificativo, impeditivo o estintivo) o anche un fatto secondario (cioè un fatto dedotto in funzione di prova di un fatto principale), purché controverso e decisivo (in tal senso Cass., 8 settembre 2016, n. 17761); conseguentemente, non è possibile invocare il controllo sulla motivazione, consentito dal richiamato art. 360, n. 5), c.p.c., per sollecitare la Corte a un'autonoma propria valutazione delle risultanze degli atti di causa, perché l'esame delle prove, la decisione sull'attendibilità e la concludenza delle stesse, la scelta fra le risultanze probatorie di quelle ritenute più idonee a dimostrare i fatti in discussione sono riservati al giudice del merito e il giudice di legittimità non può effettuare una revisione del ragionamento decisorio, posto che il potere conferitogli dal legislatore si arresta qualora il fatto, nel senso sopra indicato, sia stato preso in esame e la motivazione sia priva di aspetti di incoerenza e di illogicità.

Seminario di specializzazione

Avvocati: l'adeguata verifica della clientela e le attività ispettive antiriciclaggio

Scopri di più

Esecuzione forzata

Successione di titoli esecutivi e autonomia delle azioni esecutive spiegate dal creditore mediante intervento nel processo esecutivo

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

Tecnica e redazione dei contratti commerciali in ambito nazionale ed internazionale

Scopri di più

Cass. civ., sez. III, 20 settembre 2024, n. 25261 – Pres. De Stefano – Rel. Rossi

Esecuzione forzata – Titolo esecutivo – Condanna provvisoriale – Intervento – Condanna definitiva per importo superiore – Intervento del creditore in base al nuovo titolo – Necessità – Valutazione dell'intervento in relazione al tempo del suo dispiegamento – Necessità

In tema di esecuzione forzata, quando l'espropriazione sia iniziata in base a condanna provvisoriale ai sensi dell'art. 278 c.p.c. e sopravvenga sentenza di condanna definitiva di riforma della precedente decisione in senso quantitativo, si verifica una successione di titoli esecutivi, con assorbimento di quello anteriore (la condanna provvisoriale) in quello successivo (la condanna definitiva); il processo esecutivo prosegue senza soluzione di continuità, nei limiti fissati dal nuovo titolo, se si tratta di modifica in diminuzione o nei limiti del titolo originario, qualora la modifica sia in aumento e in quest'ultimo caso, per ampliare l'oggetto della procedura già intrapresa, il creditore, in forza del nuovo e distinto titolo esecutivo, deve formulare, per la parte di credito eccedente quello originario, un apposito intervento, la cui tempestività va autonomamente valutata in relazione al tempo del suo dispiegamento.

CASO

Nell'ambito di un'espropriazione immobiliare, prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita, interveniva un creditore in forza di sentenza di condanna generica non definitiva, che disponeva il pagamento di una provvisoriale; dopo la messa in vendita del bene pignorato, il medesimo creditore interveniva in forza di sentenza di condanna definitiva, che determinava in misura superiore – rispetto all'importo liquidato con la provvisoriale – il credito risarcitorio.

Nel progetto di distribuzione, solo il primo intervento veniva qualificato come tempestivo, giacché il secondo era considerato tardivo; il creditore intervenuto, invece, sosteneva che i due interventi, avendo per oggetto lo stesso credito, andavano considerati unitariamente e, dunque, entrambi tempestivi.

Il giudice dell'esecuzione accoglieva la contestazione e modificava di conseguenza il progetto di distribuzione, con ordinanza opposta da un altro creditore.

La sentenza di rigetto dell'opposizione veniva impugnata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di cassazione ha accolto il ricorso, affermando che la sentenza di condanna generica non attesta l'esistenza di un diritto certo, liquido ed esigibile ed è pertanto priva di efficacia esecutiva, sicché non legittima il creditore a intervenire nel processo esecutivo, a differenza di quella che, definendo il giudizio, accerta e quantifica il credito azionato, sicché l'intervento svolto sulla base di questa non può essere considerato integrazione ovvero specificazione di quello spiegato in virtù della condanna alla provvisoria contenuta nella sentenza non definitiva.

QUESTIONI

[1] L'espropriazione forzata dev'essere sorretta da un titolo esecutivo, che deve sussistere e conservare la propria validità lungo tutto il processo esecutivo, pena la sua estinzione (che può essere dichiarata anche d'ufficio dal giudice dell'esecuzione, quando rilevi l'originaria o la sopravvenuta carenza del titolo esecutivo in capo al creditore procedente o ad altro creditore intervenuto, sulla scorta delle regole dettate dalla fondamentale pronuncia di Cass. civ., sez. un., 7 gennaio 2014, n. 61).

I titoli esecutivi si distinguono in giudiziali e stragiudiziali: i primi sono quelli che si formano nell'ambito di un procedimento giurisdizionale, mentre integrano i secondi, a termini dell'art. 474 c.p.c., le scritture private autenticate (relativamente alle obbligazioni aventi per oggetto somme di denaro in esse contenute), gli atti ricevuti da notaio o altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli e i titoli di credito (cambiale e assegno) ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva.

In entrambi i casi, il diritto risultante dal titolo, per essere azionato in via esecutiva, deve possedere i caratteri:

- della certezza, essendo certo il diritto che emerge esattamente e compiutamente, nel suo contenuto e nei suoi limiti, dal provvedimento giurisdizionale o dall'atto negoziale;
- della liquidità, che sussiste quando il diritto al pagamento di una somma di denaro è quantificato in misura determinata, ovvero determinabile mediante un mero calcolo aritmetico, in base agli elementi che risultano dal titolo stesso;
- dell'esigibilità, che ricorre quando il diritto non è sottoposto a termine o condizione, né vi sono impedimenti al suo esercizio.

Con riferimento alla sentenza, va precisato che, sebbene l'art. 282 c.p.c. stabilisca che quella di

primo grado è provvisoriamente esecutiva senza ulteriori specificazioni, la dottrina e la giurisprudenza ritengono – con orientamento che può definirsi ormai consolidato – che la norma non possa applicarsi indistintamente a tutte le pronunce, ma solo a quelle aventi contenuto condannatorio, restando quindi escluse quelle dichiarative e costitutive.

Nel contempo, è stato affermato che, quando nella medesima sentenza siano contemporaneamente presenti una statuizione di carattere dichiarativo o costitutivo e una statuizione di condanna, l'immediata esecutività di questa è predicabile solo quando sia ravvisabile un rapporto di dipendenza o di accessorietà tra le predette statuizioni (vale a dire, quando il capo condannatorio, nel primo caso, è la conseguenza necessaria del capo dichiarativo o costitutivo e, nel secondo caso, non incide in alcun modo sul contenuto del capo dichiarativo o costitutivo), mentre va esclusa quando ricorra un rapporto di sinallagmaticità (ovvero di interdipendenza reciproca tra le statuizioni modificative della realtà giuridica poste, rispettivamente, a favore e a carico di ciascuna parte, che sussiste quando il capo condannatorio costituisce un elemento costitutivo delle altre statuizioni, sicché, mancando l'esecuzione di quello, non sarebbero applicabili queste) o di corrispettività (che sussiste quando il capo condannatorio, se messo in esecuzione in via provvisoria separatamente dalle altre statuizioni contenute nella sentenza, costringerebbe una delle parti a subire gli effetti sfavorevoli della decisione, senza godere i benefici pure da essa scaturenti).

In applicazione di tali principi, si ritiene che l'espropriazione forzata non possa essere avviata in forza di una sentenza di condanna generica, con la quale, ai sensi dell'art. 278 c.p.c., il giudice abbia dichiarato il diritto di ottenere il risarcimento del danno, rimettendone, tuttavia, la liquidazione a un momento successivo, ovvero a un diverso e separato giudizio: come affermato da Cass. civ., sez. III, 12 ottobre 2021, n. 27686, infatti, quando nella sentenza non sia precisato in termini monetari l'ammontare del risarcimento, né siano enunciati in maniera completa i parametri per determinarlo sulla base di un'operazione matematica, rimettendosi la specificazione di tali aspetti allo stesso giudice o ad altro, è esclusa in radice la configurabilità di un titolo esecutivo.

Proprio per questa ragione, nel caso di specie, è stato escluso che i due interventi spiegati dal creditore nella procedura esecutiva pendente potessero essere considerati in modo unitario, ovvero il secondo specificazione e integrazione del primo.

La sentenza di condanna generica e non definitiva in forza della quale era stato spiegato il primo intervento, infatti, poteva essere considerata titolo esecutivo non in quanto tale, ma solo perché, nel pronunciarla, il giudice aveva previsto il pagamento di un importo a titolo di provvisoria; una simile statuizione, infatti, attesta l'esistenza di un credito azionabile in via esecutiva limitatamente all'importo oggetto della provvisoria, ma non la sussistenza di un diritto risarcitorio certo, dal momento che presuppone soltanto che sia ravvisabile l'astratta potenzialità lesiva del fatto illecito, ossia un fatto ritenuto, sulla base di un giudizio di probabilità, potenzialmente fonte di conseguenze pregiudizievoli, sicché al giudice chiamato a operare la liquidazione del danno non è precluso negarne la sussistenza e dichiarare infondata la pretesa risarcitoria, quand'anche sia passata in giudicato la sentenza di condanna generica.

Quest'ultima, dunque, non può essere considerata titolo legittimante l'intervento nell'esecuzione forzata a tutela del credito risarcitorio, poiché non contiene il suo accertamento.

Di conseguenza, quando, nel medesimo processo esecutivo, sia azionato dapprima il credito avente titolo nella condanna provvisoria contenuta nella sentenza non definitiva e, successivamente, il credito portato dalla sentenza di condanna definitiva, si è in presenza di due distinti provvedimenti giudiziali, provvisti di autonoma idoneità a fondare l'azione esecutiva, resi all'esito di differenti fasi dello stesso giudizio, sicché non può parlarsi di un unico titolo esecutivo.

Come rilevato dai giudici di legittimità, si tratta di un fenomeno di successione di distinti e diversi titoli esecutivi, caratterizzato dalla differente quantificazione del credito da soddisfare e dall'assorbimento del titolo temporalmente anteriore (la condanna provvisoria) in quello successivo (la condanna definitiva).

Per questo motivo, come affermato nella sentenza che si annota, va richiamata la regola dettata dall'art. 653, comma 2, c.p.c., espressione di un principio generale applicabile anche quando un provvedimento giudiziale provvisoriamente esecutivo venga modificato solo quantitativamente da un successivo provvedimento anch'esso esecutivo.

Così, iniziata l'esecuzione in base a una sentenza di primo grado (o, come nel caso di specie, non definitiva, ma recante condanna al pagamento di una provvisoria) provvisoriamente esecutiva, qualora sopravvenga una sentenza di appello (o, come nel caso di specie, definitiva, che rechi condanna a un importo diverso da quello riconosciuto con la provvisoria) che riformi la precedente decisione in senso soltanto quantitativo, il processo esecutivo non resta caducato, ma prosegue senza soluzione di continuità, nei limiti fissati dal nuovo titolo (con persistente efficacia, entro gli stessi limiti, degli atti di esecuzione anteriormente compiuti), se si tratti di modifica in diminuzione, o nei limiti del titolo originario, se si tratti di modifica in aumento; in quest'ultimo caso, il creditore, per ampliare l'oggetto della procedura già intrapresa e soddisfare il suo maggiore diritto, deve formulare apposito intervento, per la parte di credito eccedente quello originariamente fatto valere, in base al nuovo titolo esecutivo costituito dalla sentenza successiva.

Del tutto correttamente, pertanto, l'intervento spiegato in forza della sentenza di condanna emessa all'esito del giudizio va considerato distinto e autonomo rispetto a quello fondato sulla provvisoria contenuta nella sentenza non definitiva e, come tale, tardivo, se successivo alla pronuncia dell'ordinanza di vendita di cui all'art. 569 c.p.c.

Master di specializzazione

Tecnica e redazione dei contratti commerciali in ambito nazionale ed internazionale

Scopri di più

Obbligazioni e contratti

Rappresentanza senza poteri, ripetizione d'indebito e risarcimento del danno

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

Diritto dello spettacolo

Scopri di più

[Cass. civ., sez. II, 10 aprile 2024, n. 9679 – Pres. Di Virgilio – Rel. Trapuzzano](#)

Parole chiave: Contratti – Rappresentanza – Contratto concluso dal falso rappresentante – Azione del contraente in buona fede per il risarcimento del danno – Azione di recupero di beni o somme acquisiti in forza del negozio inefficace – Compatibilità

[1] Massima: *L'azione esperibile, ai sensi dell'art. 1398 c.c., dal contraente – che abbia confidato senza colpa nell'efficacia del contratto – contro il rappresentante senza poteri della controparte, al fine di essere risarcito del danno sofferto (spese erogate, dispendio di attività, perdita di altri affari), non coincide con quella eventualmente proponibile dal medesimo contraente, indipendentemente dal suo atteggiamento psicologico nella conclusione del contratto, per il recupero di beni o somme che il falsus procurator o altri abbiano acquisito senza titolo, in forza del negozio inefficace; ne deriva che l'esperimento di una di tali azioni non è di ostacolo alla proposizione dell'altra.*

Disposizioni applicate: cod. civ., artt. 1398, 2033, 2041

CASO

L'acquirente di piante di ulivo, che lamentava di non averle mai ricevute, perché alienate a terzi, agiva in giudizio nei confronti del venditore per ottenere la restituzione del prezzo pagato.

La domanda veniva accolta dal Giudice di Pace di Andria.

Il venditore, che, non essendosi costituito in giudizio, era stato dichiarato contumace, impugnava la sentenza di primo grado sostenendo di essere del tutto estraneo alla vicenda negoziale, essendovi intervenuto – com'era stato esplicitato nel contratto – nella veste di rappresentante della società proprietaria del fondo su cui insistevano le piante di ulivo, che era quindi l'unico soggetto tenuto a restituire il corrispettivo della vendita.

Il Tribunale di Trani, tuttavia, respingeva l'appello, osservando che il legale rappresentante della società proprietaria del terreno su cui insistevano gli ulivi aveva negato che vi fosse stato alcun conferimento di poteri rappresentativi, sicché il contratto di vendita doveva reputarsi inefficace nei suoi confronti, in assenza di prova dell'effettiva sussistenza di tali poteri in capo a chi lo aveva concluso.

Il venditore impugnava la sentenza di secondo grado con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di cassazione ha rigettato il ricorso, confermando l'accoglimento della domanda di ripetizione di indebito oggettivo proposta dall'acquirente, in quanto colui che aveva concluso la vendita sostenendo di essere titolare del potere di rappresentare il proprietario delle piante di ulivo non ne aveva dimostrato l'effettivo conferimento, sicché era rimasto sfornito di prova un elemento costitutivo dell'eccezione sollevata per paralizzare la pretesa restitutoria.

QUESTIONI

[1] Nella fattispecie esaminata dall'ordinanza che si annota si discuteva su chi fosse tenuto a restituire il prezzo di vendita di beni che non erano mai stati consegnati all'acquirente: il soggetto che aveva concluso il contratto o il proprietario di tali beni, in rappresentanza del quale – secondo la tesi patrocinata dal ricorrente – il contratto era stato concluso, sebbene questi avesse negato il conferimento dei relativi poteri.

La Corte di cassazione ha affermato, innanzitutto, che chi agisce quale rappresentante – ossia in nome e per conto – di un altro soggetto in difetto dei relativi poteri, ovvero oltrepassando i limiti di quelli effettivamente conferitigli, assume la veste di *falsus procurator*, il cui agire illegittimo determina l'inefficacia del contratto concluso:

- rispetto al rappresentato, in quanto, non sussistendo il potere di rappresentanza in capo al *falsus procurator*, il suo nome è stato speso illegittimamente, con la conseguenza che il negozio rimane estraneo alla sua sfera giuridica;
- rispetto al rappresentante, in quanto egli stipula il negozio in nome del rappresentato, senza assumere alcun impegno e senza compiere alcun atto dispositivo in nome proprio;
- rispetto al terzo contraente, sia perché gli effetti reali od obbligatori del contratto ne presuppongono l'operatività nei confronti del rappresentato (da escludersi in virtù di quanto innanzi osservato), sia perché non ha manifestato alcuna volontà di impegnarsi nei confronti del rappresentante.

Oltre all'inefficacia del contratto, l'agire in nome e per conto altrui senza averne i poteri o eccedendo quelli conferiti espone il *falsus procurator* a responsabilità risarcitoria nei confronti della controparte negoziale.

Tale responsabilità, espressamente disciplinata dall'art. 1398 c.c., ha natura extracontrattuale e trova il proprio fondamento non già nell'inefficacia del contratto concluso, ma nel comportamento contrario ai generali doveri di correttezza e buona fede, connessi al divieto di *neminem laedere*.

In questo senso, affinché sussista la responsabilità del falso rappresentante, sono necessarie, da un lato, la sua consapevolezza di avere agito senza potere o, quanto meno, la configurabilità in capo allo stesso di un dovere di riconoscere l'assenza dei poteri rappresentativi e, dall'altro lato, l'assenza di colpa del terzo, che ha la facoltà e non l'obbligo di controllare i poteri del rappresentante (art. 1393 c.c.), sicché potrà essergli imputata una condotta colposa solo quando non si sia attenuto ai dettami della legge o alla normale diligenza, trascurando di accertare una situazione facilmente controllabile, ovvero affidandosi alla mera apparenza, salvo che il falso rappresentante abbia agito addirittura con dolo.

Peraltro, nel caso in cui l'apparente rappresentato, mediante il proprio comportamento di tolleranza dell'attività del *falsus procurator*, abbia ingenerato nel terzo la convinzione ragionevole della sussistenza di un rapporto di rappresentanza, trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto, che obbliga l'apparente rappresentato a fare fronte agli obblighi assunti in suo nome, giacché va tutelata la posizione del soggetto al quale la situazione giuridica appare – senza sua colpa – esistente, dovendosi accordare prevalenza all'affidamento legittimamente (ossia incolpevolmente) riposto in ciò che appare, con la conseguenza che la situazione giuridica apparente, sebbene in realtà inesistente, è da considerarsi vera e reale nei suoi confronti.

Quando, di converso, a fronte dell'inefficacia del contratto concluso dal *falsus procurator*, il *dominus* abbia escluso ogni volontà di ratifica, la inidoneità del negozio a produrre effetti giuridici diviene definitiva e il terzo contraente ha diritto di ripetere la prestazione eseguita nei confronti di chi nulla doveva ricevere, stante l'inefficacia del contratto.

Si è in presenza, in questi casi, non già di un indebito soggettivo (che ricorre, ai sensi dell'art. 2036 c.c., allorché, pur esistendo il vincolo, esso è a carico di un soggetto diverso da quello che ha eseguito il pagamento), ma di un indebito oggettivo, giacché il pagamento è stato eseguito per adempiere un'obbligazione in presenza di un vincolo inefficace.

Di conseguenza, al contraente che abbia confidato senza colpa nell'efficacia del contratto si prospettano due possibilità:

- agire nei confronti del rappresentante senza poteri, a norma dell'art. 1398 c.c., al fine di ottenere il risarcimento del danno sofferto (e, a questo proposito, si ritiene che il danno risarcibile sia limitato all'interesse negativo, includendo, oltre alle spese e alle perdite strettamente dipendenti dalle trattative, anche il vantaggio conseguibile dal contraente in buona fede per il tramite di altre contrattazioni, ma non il lucro ricavabile dall'adempimento del contratto);
- agire per il recupero dei beni o delle somme che il *falsus procurator* o altri abbiano

acquisito senza titolo, in forza del negozio inefficace (nel quale caso non assumerà alcuna rilevanza l'atteggiamento psicologico serbato nella conclusione del contratto).

Le due azioni possono essere esperite in via alterativa o cumulativa.

Nel caso di specie, l'acquirente delle piante di ulivo non aveva invocato la responsabilità risarcitoria del rappresentante senza potere, ma aveva agito per ottenere la restituzione della somma concordata a titolo di prezzo della compravendita, che era fuoriuscita dal suo patrimonio per confluire in quello del venditore.

Pertanto, come sottolineato dai giudici di legittimità, era onere del destinatario della domanda di ripetizione di indebito oggettivo (vale a dire, del *falsus procurator*), il quale aveva eccepito la propria carenza di legittimazione passiva (sostenendo che la pretesa doveva essere avanzata nei confronti del proprietario delle piante, in rappresentanza del quale affermava di avere concluso il contratto di vendita), dimostrare l'effettiva esistenza del potere rappresentativo.

In applicazione del principio di distribuzione degli oneri probatori, infatti, poiché la sussistenza del potere di rappresentanza assume il ruolo di fatto impeditivo della pretesa restitutoria avanzata nei confronti del falso rappresentante, compete a chi sostenga di avere agito in nome e per conto altrui la dimostrazione del conferimento e della sussistenza dei poteri rappresentativi.

La medesima conclusione si impone quando il terzo contraente contesti la spendita del nome, avendo posto tale contestazione a fondamento dell'azione di ripetizione promossa nei confronti della propria controparte negoziale, cioè del *falsus procurator*: anche in questo caso, l'onere della prova della sussistenza della *contemplatio domini* e dei poteri che la legittimano incombe su chi afferma di avere assunto la veste di rappresentante.

Peraltro, in assenza di spendita del nome del proprietario dei beni oggetto di compravendita, la conclusione del contratto nell'interesse e per conto di un terzo integrerebbe un'ipotesi di mandato senza rappresentanza *ex art. 1705, comma 1, c.c.*: anche in questo caso, quindi, la pretesa del terzo contraente alla restituzione del prezzo pagato si rivolge nei confronti del mandatario che ha ricevuto il pagamento del corrispettivo, dal momento che la ripetizione di quanto pagato è prospettabile solo nei rapporti tra il *solvens* e colui che ha materialmente incassato la somma indebitamente corrisposta, quale effettivo destinatario del pagamento.

Qualora, invece, il terzo contraente agisca contro il rappresentato che contesti l'esistenza dei poteri rappresentativi in capo a chi ha agito per suo conto e in suo nome, incombe sul primo l'onere di provare l'esistenza di simili poteri, idonei ad addossare sul secondo gli effetti del contratto concluso dal rappresentante, venendo essi a costituire un elemento costitutivo della pretesa azionata nei confronti di chi, non essendo intervenuto alla stipulazione, sostiene di non esserne parte in senso sostanziale, oltre che formale.

Master di specializzazione

Diritto dello spettacolo

Scopri di più

Comunione – Condominio - Locazione

Criteria di valutazione del bene in comodato in sede di divisione

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Funzioni dell'esecutore testamentario

Scopri di più

Corte di Cassazione, Ordinanza del 29.02.2024 n. 5371, Sez. II, Presidente Dott. F. Manna, Estensore Dott. G. Fortunato

Massima: *“In tema di scioglimento della comunione, ai fini della determinazione del valore di un bene oggetto di comodato, occorre tenere conto delle migliorie apposte dal comodatario in quanto esse, non riconducibili a quelle necessarie ed urgenti per la conservazione della cosa, se liberamente assunte, non possono essere oggetto di domanda di rimborso nei confronti dell'originario comunista comodante”.*

CASO

Con Atto di citazione ritualmente notificato, Tizia conveniva innanzi al Tribunale di Chiavari i fratelli Caia, Sempronia e Mevio, onde ottenere lo scioglimento della comunione per successione *mortis causa* dalla di loro madre Filana, comprensiva di sei cespiti immobiliari – un locale uso ufficio e un locale uso commerciale, altra unità immobiliare, un fabbricato rurale e terreni in Figline Valdarno, un appartamento in La Spezia e un appartamento in Pian del Scò con annesso terreno.

I convenuti non si opponevano allo scioglimento della comunione come richiesto da Tizia, tuttavia, chiedevano la persistenza della comunione *pro indiviso* tra gli stessi nei confronti del di loro padre Filano – e previa integrazione del contenzioso nei confronti del medesimo – comproprietario nella misura del 50% dei beni compresi nell'asse ereditario; Mevia al contempo svolgeva domanda riconvenzionale per ottenere la divisione anche dell'appartamento di Santa Maria Ligure acquistato da tutti i fratelli nel 1992 e rispetto al quale la medesima aveva acquistato la proprietà in ragione di $\frac{3}{4}$ – a fronte della donazione delle quote da parte di Mevio e Sempronia – e la cui restata parte di $\frac{1}{4}$ era detenuta dall'attrice Tizia.

Integrato il contraddittorio tra tutte le parti in causa, il Giudice delle prime cure, con sentenza n. 460 del 2010, disponeva lo scioglimento della comunione tra le parti sugli immobili summenzionati e assegnando la proprietà in ragione del progetto di divisione elaborato da

parte del Consulente Tecnico d'Ufficio *“con la previsione di soli due lotti, conservata la comunione tra Caia, Sempronia e Mevio, per cui a Mevia veniva assegnato l'appartamento con corte esterna e annesse cantine in Figline Valdarno [...] e i restanti beni rimanevano in comunione fra i fratelli convenuti, oltre ad assegnare a Caia l'appartamento sito in Santa Maria Ligure, che risultava indivisibile, con condanna dei convenuti a corrispondere all'attrice la somma di € 13.716,92 a titolo di conguaglio”*. Nelle more, decedeva il padre Filano.

Avverso detta sentenza, Tizia, interponeva appello innanzi alla Corte d'Appello di Genova, la quale con sentenza n. 1639 del 2017, a seguito della rinnovazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, accolto parzialmente il gravame e riformando parzialmente la decisione del giudice del primo grado, disponeva lo scioglimento della comunione in ragione di modalità diverse rispetto a quanto determinato in sede di primo giudizio.

Segnatamente *“quanto alla prima massa, pur confermando l'assegnazione a Caia della quota del 25% di Tizia dell'appartamento sito in Santa Margherita Ligure, condannava la prima a corrispondere alla seconda a titolo di conguaglio la soma di euro 235.750,00; quanto alla seconda massa, assegnava a Tizia il locale sito in Figline Valdarno ed ai germani Caia, Sempronia e Mevio, il locale in Figline Valdarno, dichiarando Tizia tenuta a versare ai fratelli la somma di euro 22.500,00 a titolo di conguaglio; quanto alla terza massa, assegnava a Tizia la quota del 50% dell'appartamento sito in La Spezia e ai germani i restanti beni, dichiarando questi ultimi tenuti a versare la somma di euro 7.367,00 in favore di Anna a titolo di conguaglio”*.

Il giudice del gravame rilevava che nel caso per cui è lite **esistevano diverse ed autonome comunioni, giustificate da titoli a loro volta diversi**, derivanti dalla successione *mortis causa* della madre Filana; dall'atto di divisione del Notaio Plinio del 24 giugno 1997 avente ad oggetto il locale commerciale e a quello uso studio; ed infine, la terza, a titolo volontario relativa all'immobile di Santa Margherita Ligure, rispetto alla quale era possibile procedere ad una sola divisione in luogo di *“tante divisioni quante erano le autonome comunioni solo con il consenso di tutte le parti”*, in forma scritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 1350 c.c., che nel caso per cui è lite mancava. Per questo motivo il Consulente Tecnico d'Ufficio nominato in sede di gravame predisponendo il progetto di divisione per tre distinte masse.

Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Genova, proponevano ricorso per Cassazione, sulla base di cinque motivi i germani Caia, Sempronia e Mevio; resisteva con controricorso Tizia.

Le parti depositavano memorie ai sensi dell'art. 380 *bis*, n. 1, c.p.c.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 5371 del 29 febbraio del 2024, rigettava integralmente il ricorso.

Condannava i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore

della controricorrente

Dava atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, del D.P.R. n. 115 del 2002 se dovuto.

QUESTIONI

Con il primo motivo i ricorrenti deducevano la violazione dell'art. 112 c.p.c., perché la Corte del gravame avrebbe riformato in via parziale la sentenza di prime cure *“procedendo a tre divisioni distinte, riferite ad altrettante separate masse”*, benchè Tizia con il proprio atto di citazione avesse domandato procedersi alla unitaria divisione di tutti i beni oggetto della comunione tra le parti, senza fare ricorso a distinzioni, e facendo riferimento ad un progetto di divisione elaborato dalla medesima ed allegato in calce alle conclusioni.

Sostenevano i ricorrenti che *“la Corte distrettuale avrebbe provveduto in maniera contraria ed incompatibile con le stesse richieste di parte attrice nonché appellante”*.

Con il secondo motivo i ricorrenti censuravano l'inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 100 c.p.c., per carenza del presupposto dell'interesse ad agire riferibile a Tizia, per avere la stessa richiesto di rilevare la pluralità delle comunioni e di provvedere alla elaborazione di progetti di divisioni distinti da massa a massa. Il giudice delle prime cure infatti aveva accolto la domanda dell'attrice e disposto la divisione a suo tempo richiesta da Tizia, ne derivava pertanto che *“era priva di interesse ad appellare tale statuizione adottata secondo le sue richieste”*.

Per la Corte di Cassazione i primi due motivi possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, ma comunque infondati.

I beni oggetto di divisione richiesta da Tizia, riguardavano **sia i beni che rientravano nell'asse ereditario della madre, sia quelli pervenuti dalla successione del padre, oltre all'appartamento acquistato, in comunione ordinaria, da tutti i germani nel 1992 di Santa Maria Ligure.**

Le masse di beni così identificate trovavano la loro giustificazione su **titoli diversi** e che non potevano essere unificate in sede di divisione.

Ciò in ossequio a quanto costantemente ribadito dalla Corte di legittimità sul tema, e cioè che rispetto **a beni in comunione fondati su titoli diversi, non si crea una comunione unica, bensì tante singole comunioni quanti sono i titoli giustificativi delle medesime.**

In altre parole *“corrispondendo, quindi, alla pluralità di titoli una pluralità di masse, ciascuna delle quali costituisce un'entità patrimoniale a sé stante, nella quale ogni condividente deve poter far valere i propri diritti indipendentemente da quelli che competono sulle altre masse”*.

Inoltre relativamente ad ogni singola massa, devono trovare soluzioni i problemi relativi “*alla formazione dei lotti e alla comoda divisione dei beni immobili che vi sono inclusi*”^[1]; anche i litisconsorzio necessario sussiste solo relativamente al giudizio di divisione inerente alle singole masse.

Per procedere ad una singola divisione nel caso in cui vi siano masse derivanti da titoli diversi richiede che sia espresso il consenso da parte di tutti i soggetti partecipanti alla comunione che deve essere espresso in un negozio specifico – in forma scritta se riguarda beni immobili^[2] – mediante il quale si conferiscono tutte le comunioni in una singola.

In denegata ipotesi, ad avviso della Corte di Cassazione “*in mancanza, la parte che non si sia opposta alla domanda di divisione sin dal primo grado può sollevare la questione anche in grado di appello*”^[3].

Nel caso in esame, deriva che la Corte distrettuale correttamente riformava la decisione del giudice delle prime cure, dopo aver rilevato che i beni da sottoporre a divisione erano derivanti da titoli diversi e che non vi era stata la formalizzazione di alcun consenso scritto perché si desse luogo ad una sola divisione “*non potendo giudicare inammissibili le contestazioni sollevate dall’originaria attrice con i motivi di appello*”.

Con il terzo motivo i ricorrenti censurano l’omessa motivazione su un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti, in quanto la Corte del merito avrebbe negato l’applicazione della “*decurtazione del 20%, operata dal CTU, sul valore dell’immobile richiesto da Caia, nonostante lo stesso fosse stato **concesso in comodato** a Sempronio e a suo marito*”.

Sul punto la Corte del gravame non avrebbe motivato la circostanza in ragione della quale l’esistenza del titolo di comodato escluda, nell’ambito della divisione, la rilevanza della occupazione onde ottenere la riduzione del valore di stima del bene come libero.

Con il quarto motivo i ricorrenti censuravano la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1803, 1809, 1810 c.c., in relazione alla legge sulle locazioni abitative n. 431/98 per avere la Corte distrettuale di Genova, confermato che il contratto sottoscritto dai coniugi e Caia fosse un comodato “*nonostante le ingenti spese di manutenzione e ristrutturazione sostenute dagli stessi, che inevitabilmente rendevano l’accordo oneroso e quindi pacificamente qualificabile nella categoria dei contratti di locazione*”.

Con il quinto ed ultimo motivo, i ricorrenti lamentavano la violazione dell’art. 1362 c.c., per avere qualificato in maniera errata il contratto summenzionato e prescindendo da qualsiasi indagine sulla reale volontà delle parti, “*limitandosi a valorizzare il tenore della sola clausola di durata di cui all’art. 4 del contratto*”.

Le ultime tre censure venivano esaminate congiuntamente riguardando lo stesso oggetto sebbene sotto diversi aspetti, comunque ritenuti infondati.

Innanzitutto, occorre specificare che il comodato si configura quale contratto essenzialmente gratuito nonché reale in quanto si perfeziona con la consegna della cosa; inoltre può avere ad oggetto solo cose determinate e non consumabili. Inoltre, il comodatario si serve della cosa oggetto del contratto per un uso determinato e per un periodo di tempo altrettanto determinato.

Il medesimo contratto viene specificamente disciplinato all'art. 1803 c.c., il quale dispone che *“il comodato è il contratto col quale una parte consegna all'altra una cosa mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta”*.

Con riferimento alle spese sostenute, la Corte richiamava l'art. 1808 c.c., il quale dispone che *“il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa; egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti”*.

Dalla norma in oggetto si evince la regola generale in virtù della quale le spese affrontate per l'utilizzo del bene oggetto del contratto sono poste a carico del comodatario, *“quale naturale limitazione dell'obbligazione assunta dal comodante”*.

Sostanzialmente, il citato obbligo di sostenere le spese per il godimento della cosa costituiscono una declinazione del più generale obbligo del comodatario di conservazione e custodia della cosa, così come previsto all'art. 1804 c.c. *“con il carico del conseguente onere delle spese ordinarie, ivi compresa l'ordinaria manutenzione”*.

Al contrario, il comma secondo dell'art. 1808 c.c., disciplina la materia delle spese straordinarie sostenute dal comodatario per la conservazione del bene oggetto dell'accordo.

Secondo la pronuncia della Corte di Cassazione *“qui l'impegno dell'espressione conservazione è sinonimo di manutenzione, disciplinata in diversi frangenti di coesistenza di distinti diritti sul medesimo bene come nel caso degli artt. 1575 e 1576 c.c., riferiti alla locazione”*.

Le norme appena richiamate, applicabili al contratto di locazione – il quale si distingue dal contratto di comodato in quanto sinallagma consensuale e sostanzialmente a titolo oneroso – pongono a carico del proprietario del bene – il locatore – specifici oneri/obblighi di manutenzione del bene oggetto del contratto fatta eccezione per gli interventi di cd. *“piccola manutenzione”*, che sono posti a carico del conduttore.

Al contempo, gli artt. 1004 e 1005 c.c., disciplinano gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria intercorrenti tra il nudo proprietario e l'usufruttuario.

Tuttavia, al contrario di quanto disciplinato in materia di locazione ed usufrutto il codice civile in **materia di comodato non impone un obbligo specifico di manutenzione straordinaria**, prevedendo unicamente il diritto del comodatario al rimborso delle spese di manutenzione

straordinaria laddove esse **siano necessarie e urgenti.**

Per la Cassazione “*se è pur vero che le spese per la manutenzione straordinaria ricadranno normalmente sul comodante, ove egli si anche proprietario della cosa comodata, come nella pratica può dirsi che d’ordinario accada, occorre qui chiedersi, ai fini della soluzione della controversia in esame, se il comodante sia esposto ad un’obbligazione di manutenzione straordinaria nei confronti del comodatario, giacchè, come si è visto, quella ordinaria grava senz’altro su quest’ultimo, ed altresì quali siano i limiti del diritto al rimborso riconosciuto dal secondo comma dell’art. 1808 c.c. al comodatario*”.

Orbene, il proprietario della cosa, comodante, si limita unicamente a consegnare alla controparte contrattuale, comodatario, il bene oggetto del sinallagma – essendo per l’appunto il contratto in oggetto un contratto reale che si perfeziona con la consegna del bene.

Per detta ragione, non può trovare applicazione un precetto normativo sulla falsariga dell’art. 1575 c.c., il quale pone a carico del locatore l’obbligo di mantenere il bene locato in un buono stato manutentivo ed a mantenerla in stato da servire all’uso convenuto.

Ciò vale a dire che il proprietario della cosa si limita, al fine del perfezionamento del contratto, alla consegna del bene nello stato in cui si trova – buono o cattivo che sia – senza essere altresì tenuto a garantire che la cosa sia conforme all’uso che il comodatario intende farne “*giacchè detto uso è contemplato dalla norma quale limite imposto al godimento del comodatario e non quale parametro cui rapportare l’idoneità della cosa*”.

Detto assunto trova la sua conferma nell’art. 1812 c.c. il quale prevede che “*se la cosa comodata ha vizi tali che rechino danno a chi se ne serve, il comodante è tenuto al risarcimento qualora, conoscendo i vizi della cosa, non ne abbia avvertito il comodatario*”.

Ebbene, si deve escludere che sul comodante gravi un onere di consegna della cosa in forza di un determinato “*standard qualitativo*”, ma si deve anche escludere che egli sia onerato della ulteriore obbligazione di manutenzione straordinaria, che avrebbe ragion d’essere solo laddove al comodante fosse imposto di mantenere inalterata la qualità del godimento.

Ed infatti, questo trova ragione anche nella gratuità del negozio giuridico in oggetto: “*esclude che il comodante sia tenuto ad alcunchè nei confronti del comodatario, se non ad astenersi dall’interferire con il godimento che una volta stipulato il contratto di comodato, a questi spetta*”.

Inoltre, il fatto che ai sensi dell’art. 1808 c.c., il comodatario abbia un diritto al rimborso delle spese sostenute, non implica di per sé l’obbligo del comodante di sostenerle; né tantomeno la norma le impone nei confronti del comodatario: ove vi sia necessità ed urgenza di interventi di natura straordinaria sulla cosa oggetto di comodato il comodatario è unicamente chiamato ad avvisare il proprietario della cosa in forza dell’obbligo di custodia. Il diritto al rimborso sussiste, invece, solo laddove le spese necessarie ed urgenti per la conservazione della cosa siano tali da non permettere di dare congruo avviso al comodante in quanto “*nel tempo la cosa*”.

correrebbe il pericolo di perire o di subire ulteriori danni”.

La Corte di Appello di Genova ha pertanto correttamente fatto applicazione del principio in ragione del quale se il comodatario per utilizzare il bene oggetto del contratto debba sostenere spese di natura straordinaria e non necessarie e urgenti, può decidere liberamente di affrontarle o meno e laddove decidesse di farlo non può di conseguenza pretendere il rimborso dal comodante^[4].

Cosa che di fatto si è verificata nel caso di specie, distinguendosi unicamente per il fatto che l'immobile è stato dato in comodato dalla sola assegnataria del bene ai due coniugi con il fine di adibirlo a casa familiare poi ristrutturato dai medesimi per *“la migliore sistemazione della casa coniugale”*.

Ne consegue che, in mancanza di una domanda di rendiconto, nessuno è obbligato alla restituzione di quanto sostenuto dai comodatari, perché non necessarie ed urgenti ma solamente destinate al migliore godimento della cosa. Per tale ragione l'immobile è stato valutato anche tenendo in considerazione le migliori apportate.

Non è riscontrabile pertanto alcun errore per omessa motivazione da parte della Corta distrettuale di Genova; al contrario la medesima ha anche argomentato e chiarito che *“la decurtazione del valore in misura corrispondente alle spese sostenute equivarrebbe a riconoscere alla pare quello che la stessa non ha chiesto, spese che comunque non potrebbe richiedere perché sostenute da un terzo a fronte del godimento gratuito dell'immobile in comunione”*.

^[1] Cass. Civ. n. 18910/20

^[2] Cass. Civ. n. 314/09

^[3] Cass. Civ. n. 5798/92.

^[4] Cass. Civ. n. 15543/02

Seminario di specializzazione

Funzioni dell'esecutore testamentario

Scopri di più

Diritto e procedimento di famiglia

Riconosciuto l'assegno divorzile in funzione assistenziale alla donna sessantunenne priva di redditi

di **Giuseppina Vassallo, Avvocato**

Master di specializzazione

**Pianificazione patrimoniale della famiglia:
strumenti per avvocati**

Scopri di più

[Cassazione civile sez. I, ordinanza del 13/12/2024 n.32354](#)

(art. 5, comma 6 L. n. 898 del 1970 – art. 438 c.c.)

Massima: *“L'assegno divorzile può essere giustificato da una esigenza strettamente assistenziale se il coniuge più debole non ha i mezzi sufficienti per un'esistenza dignitosa e non può procurarseli per ragioni oggettive. Se la finalità assistenziale assume rilievo preponderante rispetto a quella perequativo-compensativa, la quantificazione dell'assegno divorzile dovrà tendenzialmente effettuarsi sulla base dei criteri di cui all'art. 438 c.c., salvi gli opportuni adattamenti a seconda della maggiore o minore importanza degli apporti ricevuti o goduti dall'ex coniuge obbligato”.*

CASO

In sede di giudizio divorzile il tribunale di Cagliari respinge la richiesta di assegno della moglie. Dal matrimonio erano nati tre figli, uno morto in età prematura per una grave malattia genetica e gli altri due divenuti autosufficienti economicamente. La donna ricorre in appello poiché il tribunale non avrebbe tenuto conto della sua incapacità e impossibilità concreta ed effettiva di lavorare, come da documentazione medica attestante la presenza di ernie fin che da molti anni le impedivano un proficuo utilizzo delle mani, e la sindrome vasovagale, che non le consentiva di stare in piedi a lungo. La donna all'epoca del divorzio aveva sessantuno anni e non aveva particolari qualifiche professionali da spendere anche alla luce del mercato lavorativo in Sardegna.

Erano stati ignorati inoltre i seguenti fatti. La separazione era stata addebitata al marito a causa delle violenze, aggressioni e minacce da questi compiute ai danni della moglie durante il matrimonio.

Lo stesso clima di terrore che aveva caratterizzato la vita matrimoniale era proseguito anche dopo la fine della convivenza fra le parti, per gli atteggiamenti violenti del marito, che avevano condizionato fortemente la capacità di autodeterminarsi della donna.

Con riguardo al contributo dato alla famiglia nel corso del matrimonio, la stessa non aveva potuto lavorare per volontà del marito e si era sempre occupata dei figli. Infine, aveva versato sul conto del marito la somma di 200 milioni di Lire per l'acquisto della casa coniugale, di cui aveva sempre beneficiato il marito, avendo lei lasciato l'abitazione e pagato un canone di locazione.

Secondo i giudici dell'appello la donna pur non lavorando avrebbe avuto altre disponibilità in denaro derivanti da somme ottenute a titolo di risarcimento danni e un lascito ereditario da una zia e dal momento che la stessa sosteneva un canone di locazione di 700 euro a fronte di un assegno di mantenimento di 600 euro versato dal marito per la separazione, doveva presumersi la disponibilità di altre somme di denaro.

Di nessun rilievo ai fini dell'assegno di divorzio il riferimento alle violenze subite durante il matrimonio, che avevano determinato l'addebito della separazione al marito.

Tali fatti pur rientrando tra i criteri di determinazione dell'assegno divorzile, ai sensi dell'art. 5, L. n. 898 del 1970, come "ragioni della decisione", non sarebbero stati sufficienti di per sé a fondare il riconoscimento dell'assegno divorzile. In ogni caso, la Corte escludeva un nesso causale fra l'eventuale disparità economica e le scelte condivise durante il matrimonio.

La donna ricorre in Cassazione.

Soluzione e percorso argomentativo seguito dalla Cassazione

Secondo la Corte suprema i giudici di appello hanno errato nei seguenti punti viziando la decisione di merito.

In ordine alla non rilevanza del contributo della donna alla formazione del patrimonio comune dell'altro coniuge e alla non riconducibilità alle scelte di vita familiare della situazione economica della donna al momento del divorzio. Il marito, infatti, aveva dalla separazione beneficiato in via esclusiva dell'immobile comune adibito ad abitazione familiare in cui la donna aveva messo un ingente somma di denaro.

Inoltre, per la spettanza dell'assegno divorzile occorre tenere conto degli indici contenuti nella legge sul divorzio, sia in funzione perequativo-compensativa che, in via gradata, assistenziale, nella specie non valutata dalla Corte di merito.

L'inadeguatezza dei mezzi dell'ex coniuge richiedente va accertata considerando che l'assegno è finalizzato a garantire un livello reddituale rapportato alle pregresse dinamiche familiari e quindi collegato, secondo la composita declinazione delle sue tre componenti (assistenziale, perequativa e compensativa), alla storia coniugale e familiare (cfr. Cass. Civ. n. 5055/2021).

L'assegno può essere anche solo giustificato da una esigenza strettamente assistenziale se il

coniuge più debole non ha i mezzi sufficienti per un'esistenza dignitosa e non può procurarseli per ragioni oggettive (Cass. Civ. n. 35434/2023).

In particolare, la funzione assistenziale va valutata tutte le volte in cui il giudice di merito accerti che il sopravvenuto e incolpevole peggioramento della condizione economica di vita di uno degli ex coniugi non può essere in altro modo compensato per l'assenza di altri obbligati o di altre forme di sostegno pubblico.

La Corte precisa che se la finalità assistenziale, come in questo caso, ha rilievo prevalente rispetto a quella perequativo-compensativa, la quantificazione dell'assegno divorzile dovrà tendenzialmente effettuarsi sulla base dei criteri di cui all'art. 438 c.c., salvi gli opportuni adeguamenti a seconda della maggiore o minore importanza degli apporti ricevuti o goduti dall'ex coniuge onerando (Cass. Civ. n. 19341/2023).

QUESTIONI

Il principio di autoresponsabilità.

A fronte dell'assunto secondo cui ciascun ex coniuge deve ricercare la propria autosufficienza economica, le Sezioni Unite della Cassazione del 2018 hanno precisato che "l'autoresponsabilità deve percorrere tutta la storia della vita matrimoniale e non solo alla sua fine ma dal primo momento di autoresponsabilità della coppia, quando all'inizio si concordano le scelte fondamentali su come organizzarla, alle varie fasi successive, quando le scelte iniziali vengono più volte ridiscusse ed eventualmente modificate, restando l'autoresponsabilità pur sempre di coppia". La previsione dell'assegno divorzile serve appunto per temperare le "storture" che la rigida applicazione di questo principio provocherebbe.

Master di specializzazione

**Pianificazione patrimoniale della famiglia:
strumenti per avvocati**

Scopri di più

Diritto e reati societari

Effetto Cartabia: il procedimento di sfratto per morosità ora applicabile ai contratti di affitto di azienda

di Virginie Lopes, Avvocato

Seminario di specializzazione

Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. III, 13 Novembre 2024, n. 29253](#)

Parole chiave: locazione di cose – sfratto e licenza (procedimento per la convalida) – azienda – affitto di azienda

Massima: *“A seguito delle modifiche introdotte nell’art. 657 c.p.c. dal D. Lgs. n. 149 del 2022, il procedimento speciale di intimazione di sfratto per morosità di cui all’art. 658 c.p.c. è applicabile anche al contratto di affitto di azienda o di ramo di azienda, purché tra i beni oggetto del contratto siano compresi uno o più immobili.”*

Disposizioni applicate: art. 657 c.p.c., art. 658 c.p.c..

Nella sentenza in esame, la Corte di Cassazione è stata chiamata ad esprimersi sul tema dell’applicabilità al contratto di affitto di ramo d’azienda del procedimento speciale di convalida di sfratto.

Infatti, la vicenda trae origine dallo sfratto per morosità intimato da una società ad un’altra in relazione ad un contratto di affitto di ramo d’azienda, a fronte del mancato pagamento di canoni scaduti, comprensivi del canone di locazione dell’immobile nel quale era esercitata l’attività.

La società intimata si opponeva, eccependo in via preliminare l’inapplicabilità al rapporto *de quo* del procedimento speciale di convalida di sfratto, spingendo così il Tribunale di prime cure a disporre il rinvio pregiudiziale alla Corte di Cassazione per risolvere il seguente quesito: *“se la procedura sommaria per convalida di sfratto per morosità di cui all’articolo 658 cod. proc. civ. sia o meno applicabile al contratto di fitto di azienda ovvero al contratto di fitto di ramo di azienda”*.

In particolare, il Tribunale ha rilevato come, in tema di procedimento sommario per convalida a norma degli artt. 657 ss. c.p.c., **(i)** la legge 26 novembre 2021, n. 206 all’art. 1, comma 5, lett. r) abbia previsto che *“nell’esercizio della delega il decreto o i decreti legislativi recanti modifiche*

al codice di procedura civile in materia di processo” dovessero, tra l’altro, “estendere l’applicabilità della procedura di convalida, di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosità anche ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto d’azienda”, come **(ii)** l’art. 3, comma 46, lett. a), del D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 (c.d. “Riforma Cartabia”), in attuazione della indicata legge delega, abbia modificato l’art. 657 c.p.c., inserendo al primo comma, dopo le parole “può intimare al conduttore” quelle “al comodatario di beni immobili, all’affittuario di azienda”, lasciando al contempo immutato il secondo comma del medesimo articolo nonché il successivo articolo 658 c.p.c. e come **(iii)** la relazione illustrativa alla c.d. riforma Cartabia, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 245/22, all’art. 3, comma 46, lett. a) abbia indicato “... in attuazione del principio contenuto nel comma 5, lett. r) si è **estesa la applicabilità del procedimento di convalida, di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosità, anche ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto di azienda**, entro tali limiti modificando dunque l’articolo 657 c.p.c.”.

Premesse queste osservazioni, il Tribunale di prime cure ha altresì sottolineato che il raggio applicativo del procedimento sommario per la convalida di sfratto risulta essere limitato, tanto con riguardo ai rapporti contenziosi assoggettabili, quanto ai fatti giustificativi di tutela (finita locazione, morosità e cessazione della locazione d’opera ex art. 659 c.p.c.) e che tale procedimento rappresenta un’eccezione al principio generale secondo cui il riconoscimento dei diritti deve avvenire nelle forme del processo ordinario di cognizione.

Il Tribunale ha poi ripercorso le considerazioni di parte della giurisdizione di merito e della dottrina secondo cui il procedimento di sfratto per morosità ex art. 658 c.p.c. e quello per finita locazione ex art. 657 c.p.c. non si applicano all’affitto di azienda o di ramo d’azienda (ancorché comprendenti un immobile), osservando che si possa intimare licenza prima della scadenza del contratto di affitto di azienda (o di ramo di azienda) ex art. 657, comma 1 c.p.c., mentre per estendere a tali rapporti il secondo comma della norma manca un esplicito riferimento normativo (sfratto per già cessato contratto di affitto di azienda) di cui è carente il testo della legge delega.

Infine, ha ripercorso il ragionamento logico della tesi dottrinale e giurisprudenziale contraria secondo cui i termini “locatore” e “conduttore” (termini utilizzati in entrambi gli art. 657 e 658 c.p.c.) vanno interpretati in senso ampio (per effetto dell’espressione “modalità stabilite nell’articolo precedente” contenuta all’art. 658 c.p.c. che, secondo tale dottrina e giurisprudenza supera il mero richiamo al “locatore” e al “conduttore” e non anche alle altre figure citate nell’art. 657 c.p.c.).

Nell’ambito del rinvio pregiudiziale in Corte di Cassazione, gli ermellini hanno ritenuto che il dubbio dovesse essere sciolto in favore della seconda tesi dottrinale e giurisprudenziale, sottolineando che già nel secondo comma dell’art. 657 c.p.c. non viene riproposta l’integrale elencazione dei soggetti contrattuali considerati nel primo comma, valendo ciò a sottintendere che i soggetti del secondo comma siano esattamente gli stessi già indicati nel primo.

Pertanto, la Corte di Cassazione ha concluso per l’applicabilità della procedura sommaria di

convalida di sfratto per morosità, prevista dall'art. 658 c.p.c., anche ai contratti di affitto di azienda o di ramo di azienda comprendenti immobili.

Seminario di specializzazione

Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più

Diritto Bancario

Oblio oncologico e accesso ai servizi bancari

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Master di specializzazione

Come tutelare il cliente nel contenzioso bancario

Scopri di più

L'oblio oncologico, regolamentato dalla Legge 7 dicembre 2023, n. 193, prevede un diritto fondamentale per le persone guarite da patologie oncologiche: non essere obbligate a fornire informazioni né a subire indagini sulla loro pregressa condizione clinica. Questo principio, particolarmente rilevante per il settore bancario e assicurativo, risponde all'esigenza di prevenire discriminazioni nel contesto dei servizi finanziari, di investimento e di assicurazione.

La legge definisce il diritto all'oblio oncologico come il divieto di acquisire, trattare o utilizzare informazioni relative alla condizione clinica pregressa di un individuo guarito da una patologia oncologica nei seguenti ambiti:

- Accesso a servizi bancari, finanziari, di investimento e assicurativi;
- Procedure concorsuali, selettive e assunzioni lavorative;
- Indagini sulla salute per adozioni nazionali o internazionali.

Questo diritto si applica decorsi dieci anni dalla conclusione del trattamento attivo senza recidive. Tale termine si riduce a cinque anni per le patologie insorte prima del compimento del ventunesimo anno di età.

Le banche, gli istituti finanziari e le compagnie assicurative non possono chiedere informazioni relative a patologie oncologiche pregresse, né direttamente né indirettamente, tramite moduli, interviste o altre fonti. La normativa estende il divieto anche alle informazioni già in possesso degli operatori: queste devono essere eliminate su richiesta del cliente entro trenta giorni dalla presentazione del certificato di oblio oncologico.

La legge vieta espressamente agli istituti di credito e agli intermediari di:

a) richiedere accertamenti sanitari per la stipulazione o il rinnovo dei contratti; *b)* utilizzare informazioni preesistenti sullo stato di salute per determinare le condizioni contrattuali o valutare la solvibilità del cliente.

In definitiva, «*ai fini della stipulazione o del rinnovo di contratti relativi a servizi bancari, finanziari, di investimento e assicurativi nonché nell'ambito della stipulazione di ogni altro tipo di contratto, anche esclusivamente tra privati, quando, al momento della stipulazione del contratto o successivamente, le informazioni sono suscettibili di influenzarne condizioni e termini, non è ammessa la richiesta di informazioni relative allo stato di salute della persona fisica contraente concernenti patologie oncologiche da cui la stessa sia stata precedentemente affetta e il cui trattamento attivo si sia concluso, senza episodi di recidiva, da più di dieci anni alla data della richiesta. Tale periodo è ridotto della metà nel caso in cui la patologia sia insorta prima del compimento del ventunesimo anno di età. Le informazioni di cui al presente comma non possono essere acquisite neanche da fonti diverse dal contraente e, qualora siano comunque nella disponibilità dell'operatore o dell'intermediario, non possono essere utilizzate per la determinazione delle condizioni contrattuali*» (art. 2, comma 1, L. n. 193/2023).

Gli operatori dei servizi bancari e finanziari devono garantire che i moduli contrattuali contengano riferimenti espliciti al diritto all'oblio oncologico. È altresì richiesta la diffusione di informazioni sui diritti dei clienti, garantendo la trasparenza e il rispetto delle normative vigenti. Gli istituti devono implementare procedure interne conformi alla normativa, senza compromettere le valutazioni economiche, quali la solvibilità o l'accesso a prodotti assicurativi personalizzati.

La vigilanza sull'applicazione della normativa è affidata al Garante per la protezione dei dati personali, che ha il compito di: *a)* monitorare il rispetto del diritto all'oblio oncologico; *b)* sanzionare le violazioni, con provvedimenti che possono includere multe significative e restrizioni operative; *c)* sensibilizzare il pubblico e gli operatori del settore sulla nuova disciplina.

Master di specializzazione

Come tutelare il cliente nel contenzioso bancario

Scopri di più

Nuove tecnologie e Studio digitale

Gli strumenti più efficaci per la comunicazione degli studi professionali: l'abc in un confronto internazionale

di Amalia Di Carlo - Ufficio stampa di Marketude

Seminario di specializzazione

Whistleblowing approccio operativo agli obblighi normativi

Scopri di più

Negli ultimi anni, la comunicazione degli studi professionali è cambiata radicalmente, spinta dall'evoluzione tecnologica e dalle nuove esigenze dei clienti. Avvocati, commercialisti e notai non possono più limitarsi a un approccio tradizionale, ma devono sfruttare strumenti moderni di comunicazione per costruire e mantenere salda la relazione di fiducia con i clienti oltre a riuscire a competere in maniera adeguata sul mercato. Questo articolo esplora alcune delle migliori pratiche e tendenze internazionali che possono ispirare gli studi professionali italiani.

Siti web professionali e SEO localizzata

Il sito web, ormai è noto a tutti, è il biglietto da visita digitale di ogni studio professionale che si rispetti. In paesi come gli Stati Uniti e il Regno Unito, l'attenzione per la costruzione dei siti è posta su design intuitivi, contenuti aggiornati e un'ottimizzazione per i motori di ricerca (SEO) localizzata. Ad esempio, uno studio legale di New York potrebbe puntare su parole chiave come "divorce attorney NYC", mentre un notaio a Milano potrebbe focalizzarsi su "notaio atti notarili Milano". Strumenti come Google My Business, inoltre, sono cruciali per migliorare la visibilità locale. Aggiornare quindi regolarmente il profilo con recensioni, orari di apertura e immagini aumenta la credibilità e facilita l'interazione con i clienti.

Content marketing e blog specialistici

In molti paesi, i professionisti stanno investendo nel content marketing per posizionarsi come esperti nel proprio settore. Blog, articoli e video informativi sono strumenti efficaci per rispondere alle domande comuni dei clienti e creare un'immagine autorevole. Lo abbiamo più volte ribadito che è fondamentale la scelta dei temi da trattare e che in particolare sia coerente con le proprie expertise per migliorare il proprio posizionamento e consentire ai possibili clienti di essere subito identificabili.

Inoltre, la scelta del formato video sta guadagnando terreno: brevi clip che spiegano concetti complessi in modo semplice, sono, infatti, particolarmente apprezzate sui social media. L'uso di piattaforme come YouTube o LinkedIn per diffondere questi contenuti è ormai una pratica

consolidata in molti paesi.

Social media e interazione diretta

I social media sono uno strumento potente per costruire relazioni con i clienti. LinkedIn è particolarmente utile per avvocati, commercialisti e notai, grazie alla sua natura professionale. Creare un profilo ben curato, condividere aggiornamenti su novità normative o successi professionali e interagire con i post di colleghi e clienti è una strategia efficace per aumentare la visibilità.

Negli Stati Uniti, gli studi legali hanno cominciato a utilizzare anche piattaforme come Instagram e TikTok per raggiungere un pubblico più giovane. Con contenuti informativi e creativi, riescono a semplificare tematiche complesse e a raggiungere nuovi segmenti di mercato.

CRM e automazione della comunicazione

Nei paesi nordici, gli studi professionali stanno adottando strumenti di Customer Relationship Management (CRM) per migliorare la gestione dei clienti. Questi sistemi permettono di tenere traccia delle interazioni, inviare comunicazioni personalizzate e automatizzare processi come l'invio di promemoria per appuntamenti o scadenze fiscali.

Strumenti come HubSpot o Salesforce possono essere adattati alle esigenze specifiche di avvocati e commercialisti, offrendo funzionalità avanzate per segmentare la clientela e analizzare i dati per migliorare le strategie di comunicazione.

Webinar e formazione online

La pandemia ha accelerato l'adozione dei webinar come strumento di comunicazione. In paesi come la Germania, molti studi organizzano regolarmente eventi online per aggiornare i clienti su cambiamenti normativi o per fornire formazione su temi specifici. Questa pratica è particolarmente utile per commercialisti e notai, che possono spiegare in modo chiaro questioni complesse come le successioni internazionali o la compliance fiscale.

Piattaforme come Zoom o Microsoft Teams rendono semplice l'organizzazione di questi eventi, mentre l'utilizzo di software come Canva o Prezi aiuta a creare presentazioni accattivanti.

Recensioni e reputazione online

La gestione della reputazione online è fondamentale. Negli Stati Uniti e in Australia, molti studi incentivano i clienti soddisfatti a lasciare recensioni su piattaforme come Google, Yelp o specifici portali professionali. Una buona reputazione online non solo attira nuovi clienti, ma consolida la fiducia di quelli esistenti.

Monitorare attivamente le recensioni e rispondere in modo professionale ai commenti, anche quelli negativi, dimostra trasparenza e attenzione verso i clienti.

Privacy e sicurezza dei dati

Con l'aumento della digitalizzazione, la sicurezza dei dati è una priorità assoluta. In Svizzera, gli studi professionali stanno adottando piattaforme di comunicazione crittografata per garantire la riservatezza delle informazioni condivise con i clienti. Software come Signal o ProtonMail sono ottimi esempi di strumenti sicuri e facili da utilizzare.

Inoltre, l'implementazione di policy di gestione dei dati conformi al GDPR è fondamentale per evitare sanzioni e proteggere la fiducia dei clienti.

La comunicazione degli studi professionali deve evolversi per rimanere al passo con le esigenze di un mercato in continua trasformazione. L'adozione di strumenti digitali, la creazione di contenuti di valore e un'attenzione particolare alla privacy sono solo alcune delle strategie che possono fare la differenza. Guardare alle migliori pratiche internazionali offre spunti preziosi per innovare e migliorare la propria strategia di comunicazione.

Seminario di specializzazione

Whistleblowing approccio operativo agli obblighi normativi

Scopri di più