



## **Edizione di martedì 4 marzo 2025**

### **Proprietà e diritti reali**

**Inadempimento del conduttore e risarcimento del mancato guadagno: la soluzione delle Sezioni Unite**

di **Donatella Marino, Avvocato**

### **Procedimenti di cognizione e ADR**

**Efficacia di giudicato esterno della sentenza ex art. 2932 c.c.**

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

### **Esecuzione forzata**

**Individuazione dell'immobile pignorato, dati catastali erronei, aggiudicazione e continuità delle trascrizioni**

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

### **Diritto e reati societari**

**Euroconference e Pirola Pennuto Zei: Master Società di Capitali**

di **Redazione**

### **Comunione – Condominio - Locazione**

**Regolamento di condominio e divieti di destinazione (“ B&B, Case alloggio”)**

di **Francesco Luppino, Dottore in legge e cultore della materia di diritto privato presso l'Università degli Studi di Bologna**

### **Diritto e procedimento di famiglia**

**Non contano le elargizioni dei suoceri alla figlia ai fini della quantificazione dell'assegno di**

**mantenimento per il marito**

di **Giuseppina Vassallo, Avvocato**

**Diritto e reati societari**

**Esercizio parziale del diritto di opzione e tutela cautelare**

di **Virginie Lopes, Avvocato**

**Procedure concorsuali e Diritto fallimentare**

**La ristrutturazione trasversale è compatibile col concordato in continuità indiretta?**

di **Luca Andretto, Avvocato**

**Diritto Bancario**

**Credito ai consumatori: chiarezza e sanzioni secondo la Corte di Giustizia UE**

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

**Soft Skills**

**Mecenatismo e borse di studio: un'opportunità strategica per gli Studi professionali**

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

## Proprietà e diritti reali

---

# ***Inadempimento del conduttore e risarcimento del mancato guadagno: la soluzione delle Sezioni Unite***

di **Donatella Marino, Avvocato**

Master di specializzazione

## **Diritto della hospitality digitale**

Scopri di più

### **Parole chiave**

locazione abitativa – inadempimento conduttore – risarcimento danno – mancato guadagno – lucro cessante – pagamento canoni fino a scadenza naturale – onere probatorio – Sezioni unite Cassazione 4892/2025

### **Sintesi**

La Suprema Corte, riunita in Sezioni Unite, con sentenza pubblicata il 25 febbraio 2025 ha risolto il conflitto giurisprudenziale in merito alla possibilità di ottenere il risarcimento da parte del conduttore moroso per i canoni non percepiti dopo la restituzione anticipata dell'immobile e ha stabilito che, in caso di risoluzione anticipata per inadempimento, il locatore può chiedere il risarcimento per i canoni non percepiti fino alla scadenza del contratto o a una nuova soluzione di redditività, seppur mantenendo l'onere probatorio di aver cercato attivamente un nuovo conduttore.

### **CASO**

Il 23 settembre 2009 una società immobiliare acquistava un immobile in Roma subentrando nel contratto di locazione concluso nel 2007 tra la precedente proprietaria e il conduttore. Il conduttore, tuttavia, risultava moroso nel pagamento dei canoni di locazione. Così, la locatrice otteneva la convalida dello sfratto per morosità e attivava nell'aprile 2010 il procedimento per il rilascio dell'immobile, che avveniva però – con restituzione spontanea – solo il 22 settembre 2010. La società attrice chiedeva dunque il risarcimento dei danni, comprensivi dei canoni non pagati fino alla scadenza naturale del contratto, o quantomeno, fino alla conclusione di una nuova locazione, oltre alle spese legali per il procedimento di convalida dello sfratto. Il Tribunale di Roma accoglieva parzialmente la domanda, condannando il conduttore a pagare 4.000 euro, ma rigettando le altre richieste. Chiamata a pronunciarsi sull'appello, la Corte di Roma confermava la decisione. Avverso tale decisione, la società locatrice proponeva ricorso in Cassazione che, rilevati due orientamenti della Suprema Corte sulla medesima questione,

richiedeva l'intervento delle Sezioni Unite. La questione sollevata riguarda la possibilità, per il locatore, di ottenere il risarcimento per il danno derivante dalla mancata percezione dei canoni di locazione dopo che il conduttore inadempiente ha restituito l'immobile prima della scadenza naturale del contratto.

### Primo orientamento

Questo primo orientamento sostiene che il locatore che ottenga la risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del conduttore avrebbe diritto al risarcimento del danno derivante dalla cessazione anticipata del contratto identificato nella mancata percezione dei canoni che sarebbero stati dovuti fino alla scadenza naturale del contratto o fino al reperimento di un nuovo conduttore. *“L'interesse protetto dal contratto di locazione, e che è stato leso dall'inadempimento, è lo specifico interesse al godimento indiretto mediante la percezione di un corrispettivo per l'altrui godimento, che il proprietario, in base all'esercizio di autonomia che gli compete, ha affidato alla tutela contrattuale, per cui **l'inadempimento avrebbe violato il programma di godimento del bene prefigurato dal negozio.**”*

Nell'evoluzione di tale tesi, la valutazione dell'ammontare del danno è lasciata al giudice di merito. Inoltre, si fa una distinzione tra **danno evento** (l'inadempimento del conduttore, che comporta la mancata percezione dei canoni fino al reperimento di un nuovo conduttore) e **danno conseguenza** (quello risarcibile, ai sensi dell'art. 1223 c.c.). Il locatore ha dunque l'onere di provare il nesso causale tra l'inadempimento e i danni subiti, ed è parte di tale onere probatorio del locatore **l'essersi attivato per rendere conoscibile con i mezzi ordinari la disponibilità dell'immobile per una nuova locazione.**

### Secondo orientamento

Questo secondo orientamento, accolto dalle Corti territoriali nella vicenda in esame e criticato dalle Sezioni Unite, sostiene che, una volta che l'immobile viene restituito, il locatore non ha diritto al risarcimento per i canoni non percepiti fino alla scadenza del contratto, a meno che non emerga che la restituzione anticipata dell'immobile non abbia consentito al locatore di riprendere il godimento del bene. In altre parole, non si considera il danno derivante dalla mancata percezione dei canoni come un danno da “perdita subita” o “mancato guadagno” se il locatore è stato in grado di riutilizzare l'immobile. Solo se l'immobile restituito non è immediatamente riutilizzabile (ad esempio, a causa di condizioni in cui si trovava), il danno da mancata percezione dei canoni può configurarsi come un danno risarcibile e verrebbe calcolato in base al tempo necessario per ripristinare il godimento del bene.

### L'interpretazione delle Sezioni Unite

Il Collegio ritiene che **la restituzione anticipata dell'immobile** da parte del conduttore **non escluda automaticamente il diritto del locatore di richiedere il risarcimento dei canoni** che sarebbero stati dovuti fino alla scadenza del contratto o fino al reperimento di un nuovo conduttore. Tuttavia, **il danno risarcibile non include automaticamente tutti i canoni non**

**percepiti fino alla scadenza del contratto**, ma deve essere valutato caso per caso. La Suprema Corte sostiene che l'interpretazione dei giudici territoriali, secondo cui il contratto di locazione si basa sulla "rinuncia al godimento diretto" da parte del locatore, sia una visione limitata della realtà contrattuale. Non è certo che chi affida un immobile a terzi per il suo godimento abbia un interesse significativo nel mantenere il godimento diretto dell'immobile o che desideri farlo, posto che molti acquistano un immobile con finalità di investimento. Una siffatta ricostruzione del fenomeno contrattuale, nella prospettiva dell'inadempimento, **ignora la mancata realizzazione del programma negoziale originario a causa dell'inadempimento** neutralizzando la rilevanza giuridica dell'inadempimento stesso, in quanto non ne riconosce l'impatto sull'accordo iniziale tra le parti.

La Suprema Corte sottolinea, invece, come sia più appropriato considerare il contratto di locazione come uno **scambio economico-sociale**. In questo scambio, **il conduttore paga un canone** non per compensare il sacrificio del godimento diretto del locatore, ma **per ricevere i benefici dell'uso del bene**. Questo accordo crea un nuovo assetto economico-giuridico tra le parti, destinato a stabilizzarsi attraverso il rispetto del programma contrattuale. Dunque, *"apparirà di immediata comprensione come la restituzione dell'immobile prima della conclusione del contratto da parte del conduttore inadempiente non potrà mai valere a determinare di per sé l'integrale ricostituzione della condizione economico-giuridica del locatore configuratasi a seguito della conclusione del contratto di locazione."* La restituzione anticipata dell'immobile da parte del conduttore inadempiente non ripristina l'equilibrio originario tra le parti, ma **segna il fallimento del programma contrattuale, la cui realizzazione è stata impedita dalla responsabilità del conduttore**. Ne consegue che *"la frustrazione degli interessi negoziati"* non può essere considerata *"compensata dalla mera restituzione economica"*.

Quanto all'onere probatorio che rimane in capo al locatore, la Suprema Corte chiarisce che il tema dell'inadempimento del conduttore deve essere tuttavia trattato come una questione di determinazione del danno risarcibile. Non è, dunque, automatica, ma dipende dal danno diretto causato dall'inadempimento, secondo l'art. 1223 c.c. **Il locatore ha l'onere di provare il danno subito**. Il locatore deve dimostrare di aver cercato attivamente di affittare l'immobile dopo la restituzione per evitare una perdita di redditività. Una responsabilità del locatore potrebbe pertanto trovare origine dal suo comportamento dopo la risoluzione del contratto.

Una ulteriore questione riguardava **l'applicabilità dell'art. 1591 c.c.** per la determinazione dei danni risarcibili al locatore in caso di inadempimento del conduttore. Secondo tale norma, il conduttore in mora a restituire l'immobile è obbligato a pagare il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo il risarcimento del maggior danno. L'ordinanza di rimessione suggerisce l'applicazione analogica di questa norma al caso di inadempimento del conduttore, limitando il risarcimento al corrispettivo convenuto fino alla restituzione dell'immobile, salvo dimostrare un danno maggiore. Tuttavia, le Sezioni Unite ritengono che questa estensione analogica non sia giustificata. L'art. 1591 c.c. riguarda specificamente il ritardo nella restituzione dell'immobile, e non il fallimento del programma contrattuale dovuto al mancato pagamento dei canoni. Pertanto, il "maggior danno" in questo contesto rimane relativo al ritardo nella restituzione e non alle conseguenze più ampie dell'inadempimento del conduttore.

L'insieme delle considerazioni sin qui svolte giustifica l'accoglimento del primo motivo del ricorso proposto dalla locatrice, in quanto il principio di diritto che ne deriva è il seguente: **«Il diritto del locatore a conseguire, ai sensi dell'art. 1223 c.c., il risarcimento del danno da mancato guadagno a causa della risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore non viene meno, di per sé, in seguito alla restituzione del bene locato prima della naturale scadenza del contratto, ma richiede, normalmente, la dimostrazione, da parte del locatore, di essersi tempestivamente attivato, una volta ottenuta la disponibilità dell'immobile, per una nuova locazione a terzi, fermo l'apprezzamento del giudice delle circostanze del caso concreto anche in base al canone della buona fede e restando in ogni caso esclusa l'applicabilità dell'art. 1591 c.c.»**.

Master di specializzazione

**Diritto della hospitality digitale**

Scopri di più

## Procedimenti di cognizione e ADR

---

### ***Efficacia di giudicato esterno della sentenza ex art. 2932 c.c.***

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

Seminario di specializzazione

### **Riforma del Codice della Strada recata dalla L. 25/11/2024 n. 177**

Scopri di più

Cass., sez. III, 9 gennaio 2025, n. 457, Pres. Frasca, Est. Tassone

#### **[1] Contratto preliminare – Accoglimento dell'azione ex art. 2932 c.c. – Sentenza, passata in giudicato – Giudicato implicito sulla validità del contratto – Sussistenza.**

**Massima:** *“L'accoglimento, con sentenza passata in giudicato, della domanda ex art. 2932 c.c. presuppone l'implicita validità ed efficacia del contratto preliminare, con conseguente preclusione, da giudicato esterno, dell'esame di ogni ulteriore deduzione, eccezione o domanda tendenti all'accertamento di una sua causa di invalidità” (massima ufficiale).*

#### **CASO**

[1] Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c., un soggetto chiedeva, nei confronti di parte convenuta, la condanna all'immediato rilascio di una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato, deducendo di essere divenuto proprietario del predetto immobile in forza di sentenza pronunciata dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, che aveva accolto la sua domanda di esecuzione in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 c.p.c., del preliminare di compravendita immobiliare da lui stipulato con il medesimo convenuto.

Costitutosi in giudizio, il convenuto eccepiva – tra l'altro – la nullità del contratto preliminare di compravendita immobiliare ai sensi dell'art. 2744 c.c.

Il Tribunale adito, disposto il mutamento del rito, riteneva preclusa dal giudicato (esterno), costituito dalla sentenza del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ogni valutazione in merito alla pretesa nullità del contratto preliminare; conseguentemente, in accoglimento della domanda attorea, condannava parte convenuta all'immediato rilascio dell'immobile e al pagamento delle spese processuali.

Avverso tale pronuncia il convenuto proponeva appello, rigettato dalla Corte d'Appello di Napoli con integrale conferma della sentenza impugnata.

Parte soccombente proponeva, allora, ricorso per cassazione denunciando, in particolare, violazione e falsa applicazione, *ex art.* 360, n. 3), c.p.c., degli artt. 2907, 2908 e 2909 c.c. e degli artt. 34 e 324 c.p.c. In particolare, censurava l'impugnata sentenza nella parte in cui ha affermato che la decisione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, di accoglimento della domanda contro di lui proposta dall'attore ai sensi dell'art. 2932 c.c., passata in giudicato, precludesse nell'ambito del giudizio pendente qualsivoglia esame in ordine alle censure da lui avanzate, essendo stato ormai incontrovertibilmente accertato l'avvenuto trasferimento della proprietà del bene in favore dell'attore.

Il motivo di ricorso argomenta, altresì, a partire da quanto previsto dall'art. 34 c.p.c., affermando che "il giudicato si forma non su tutto ciò che il giudice possa avere affermato od esposto nella motivazione dell'*iter* decisorio, ma soltanto sull'accertamento di fatti, di situazioni o di rapporti, che abbia costituito oggetto effettivo di deliberazione e di pronunzia, con la conseguenza per cui – al di fuori dei presupposti cui l'art. 34 c.p.c. subordina il configurarsi dell'accertamento incidentale con autorità di giudicato – la cognizione dei meri fatti storici o dei singoli fatti giuridici in sé considerati, al pari di quella dei fatti-diritti non dedotti ai sensi dell'art. 34 c.p.c., è sempre effettuata dal giudice *incidenter tantum* e non integra alcuna statuizione idonea al giudicato (esplicito o implicito), che ne possa precludere l'ulteriore deduzione o allegazione in un nuovo processo per cui la preclusione da giudicato opera unicamente in presenza di una precisa identità soggettiva e oggettiva della seconda causa, rispetto alla prima, da cui la predetta preclusione sorge".

Il Consigliere delegato formulava, ai sensi dell'art. 380-*bis* c.p.c., proposta di decisione accelerata del seguente tenore: "Il [...] motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 1), c.p.c. avendo la Corte di merito deciso in modo conforme alla consolidata giurisprudenza di questa Corte e l'esame dei motivi non offrendo elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa; costituisce invero *jus receptum* principio secondo il quale il giudicato copre il dedotto e il deducibile, è correlato all'oggetto del processo e colpisce, perciò, tutto quanto rientri nel suo perimetro, incidendo, da un punto di vista sostanziale, non soltanto sull'esistenza del diritto azionato, ma anche sull'inesistenza di fatti impeditivi, estintivi e modificativi, ancorché non dedotti, senza estendersi a fatti ad esso successivi e a quelli comportanti un mutamento del *petitum* e della *causa petendi*, fermo restando il requisito dell'identità delle persone (v. *ex pluribus* Cass., 11 gennaio 2024, n. 1259; Cass., 9 novembre 2022, n. 33021; Cass., 4 marzo 2020, n. 6091); nella specie non può dubitarsi che, come del tutto correttamente ritenuto da entrambi i giudici di merito, l'accoglimento dell'azione *ex art.* 2932 c.c. con riferimento alla scrittura privata [...], previamente qualificata quale preliminare di compravendita immobiliare, presuppone l'implicita validità ed efficacia del contratto preliminare medesimo con conseguente preclusione da giudicato (esterno) dell'esame di ogni ulteriore deduzione, eccezione e/o domanda proposte dall'odierno appellante tendenti sia a una diversa qualificazione dell'accordo predetto in termini non di preliminare, ma di contratto di compravendita immediatamente traslativo del diritto, sia all'accertamento di un'eventuale simulazione e della violazione del divieto del patto commissorio *ex art.* 2744 c.c., sia della nullità del contratto anche per indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto *ex art.* 1346 c.c.".



## SOLUZIONE

[1] La Suprema Corte condivide integralmente le argomentazioni contenute nella richiamata proposta di decisione accelerata.

Il motivo di ricorso proposto viene, dunque, ritenuto privo di fondamento e in quanto tale inammissibile *ex art. 360-bis, n. 1), c.p.c.*

Dalla lettura della sentenza d'appello risulta, infatti, che la corte di merito ha rilevato il passaggio in giudicato della sentenza con cui – in accoglimento della domanda al tempo proposta dall'attore ai sensi dell'art. 2932 c.c. – la scrittura privata stipulata *inter partes* è stata qualificata come contratto preliminare, valido ed efficace, e ha affermato che tali statuizioni, passate in giudicato, precludono l'esame di qualsivoglia domanda o eccezione, proposta dal ricorrente, volta o a prospettare una diversa qualificazione dell'accordo predetto in termini non di preliminare, ma di contratto di compravendita immediatamente traslativo del diritto, ovvero ad accertare un'eventuale simulazione e la violazione del divieto del patto commissorio *ex art. 2744 c.c.*, ovvero ancora ad accertare la nullità del contratto anche per indeterminatezza o indeterminabilità dell'oggetto *ex art. 1346 c.c.*

La sentenza di seconde cure ha dunque deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di legittimità, e quanto affermato dal ricorrente nel motivo – secondo cui “nel caso concreto, la sentenza costitutiva *ex art. 2932 c.c.*, non preclude la esperibilità dell'azione di nullità o annullamento della scrittura privata posta a fondamento della richiesta di esecuzione specifica contemplata nella norma” – non offre elementi per confermare o mutare l'orientamento della stessa.

Priva di pregio viene ritenuta, altresì, l'argomentazione fondata sull'art. 34 c.p.c.

Nel caso di specie, secondo la Suprema Corte la corte territoriale si sarebbe pronunciata conformemente ai principi di diritto espressi dalla giurisprudenza di legittimità, dai quali deriva che l'accoglimento dell'azione *ex art. 2932 c.p.c.* da parte della sentenza, passata in giudicato, che produca gli effetti del contratto non concluso, non solo implica la qualificazione dell'accordo tra le parti in termini di contratto preliminare, ma anche presuppone l'implicita validità ed efficacia del contratto stesso, con conseguente preclusione da giudicato (esterno) dell'esame di ogni ulteriore deduzione, domanda o eccezione, sia finalizzata a ottenere una diversa qualificazione del contratto sia finalizzata a ottenerne la declaratoria di inefficacia o invalidità.

## QUESTIONI

[1] La Suprema Corte si pronuncia sull'efficacia di giudicato c.d. esterno riconoscibile alla sentenza costitutiva pronunciata ai sensi dell'art. 2932 c.c.

Tale norma, dettata in materia di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto,

prevede che «Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso».

Per quanto attiene all'efficacia che la sentenza resa ex art. 2932 c.c. e trascorsa in cosa giudicata può esplicare all'interno di un differente giudizio, consolidata giurisprudenza della Cassazione ha affermato che “il giudicato copre il dedotto e il deducibile in relazione al medesimo oggetto, e, pertanto, non soltanto le ragioni giuridiche e di fatto esercitate in giudizio, ma anche tutte le possibili questioni, proponibili in via di azione o eccezione, che, sebbene non dedotte specificamente, si caratterizzano per la loro comune inerenza ai fatti costitutivi delle pretese anteriormente svolte e costituiscono precedenti logici, essenziali e necessari, della pronuncia, rimanendo fuori della portata del giudicato le questioni che non potevano essere proposte prima che sorgesse il fatto giuridico da cui scaturiscono” (tra le tante, Cass., 11 gennaio 2024, n. 1259; Cass., 12 settembre 2022, n. 26807; Cass., 4 marzo 2020, n. 6091; Cass., 30 giugno 2009, n. 15343).

L'applicazione di tale principio di diritto al caso di specie ha condotto alle conseguenze evidenziate dal provvedimento in commento, nella misura in cui ha riconosciuto l'esattezza della pronuncia impugnata, che ha escluso la possibilità di rimettere in discussione l'accertamento contenuto nella sentenza ex art. 2932 c.c., passata in giudicato e dedotta come giudicato c.d. esterno nel procedimento pendente.

Trascorrendo alla censura fondata sull'art. 34 c.p.c., la correttezza della decisione resa all'esito del giudizio d'appello trova avallo in quel costante orientamento di legittimità, il quale afferma che “Qualora due giudizi tra le stesse parti si riferiscano al medesimo rapporto giuridico e uno di essi sia stato definito con sentenza passata in giudicato, l'accertamento così compiuto in ordine alla soluzione di questioni di fatto e di diritto relative a un punto fondamentale comune a entrambe le cause, formando la premessa logica indispensabile della statuizione contenuta nel dispositivo della sentenza, preclude il riesame dello stesso punto accertato e risolto, senza che, ai fini della formazione del giudicato esterno sullo stesso, sia necessaria una domanda di parte volta ad ottenere la decisione di una questione pregiudiziale con efficacia di giudicato, atteso che la previsione dell'art. 34 c.p.c. si riferisce alla sola pregiudizialità in senso tecnico e non già a quella in senso logico giuridico” (in tal senso, Cass., 29 dicembre 2021, n. 41895; Cass., 17 maggio 2018, n. 11754; Cass., 23 luglio 2024, n. 20351; in dottrina, sulla distinzione tra pregiudizialità “logica” e “tecnica” si rinvia a S. Menchini, *I limiti oggettivi del giudicato civile*, Milano, 1987, *passim*).

Seminario di specializzazione

**Riforma del Codice della Strada recata dalla  
L. 25/11/2024 n. 177**

Scopri di più

## Esecuzione forzata

---

# ***Individuazione dell'immobile pignorato, dati catastali erronei, aggiudicazione e continuità delle trascrizioni***

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

**Diritto vitivinicolo**

Scopri di più

[\*\*Cass. civ., sez. III, 23 dicembre 2024, n. 34128 – Pres. De Stefano – Rel. Fanticini\*\*](#)

**Espropriazione immobiliare – Bene pignorato – Elementi identificativi – Indicazione di dati catastali non aggiornati – Nullità del pignoramento – Esclusione – Condizioni**

**[1]** *In tema di pignoramento immobiliare, l'indicazione nell'atto di pignoramento o nella sua nota di trascrizione di dati catastali non aggiornati non ha alcun effetto invalidante, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni e ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti al momento dell'imposizione del vincolo, non comportando l'erroneità, di per sé considerata, alcuna confusione sui beni che si intende pignorare.*

**Espropriazione immobiliare – Continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento – Mancanza al momento del pignoramento – Necessità del ripristino ai fini della vendita del bene – Sussistenza – Mancato ripristino – Invalidità o inefficacia della vendita esecutiva – Esclusione – Conseguenze**

**[2]** *In materia di espropriazione immobiliare, è irrilevante che la mancanza di continuità delle trascrizioni nel periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa manchi al momento del pignoramento, purché essa sussista prima della liquidazione del cespite; tuttavia, la vendita forzata eseguita senza che sia stata ripristinata la continuità delle trascrizioni non è né invalida, né inefficace, ma eventualmente assoggettabile a evizione (con gli effetti previsti dall'art. 2921 c.c.) e fatta sempre salva, senza limite temporale alcuno, la possibilità di ripristino della continuità delle trascrizioni (con effetto retroattivo ex art. 2650, comma 2, c.c.).*

## **CASO**

Il giudice dell'esecuzione, intervenuta l'aggiudicazione dei beni pignorati, la revocava, dal momento che alcuni di essi erano stati identificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali soppressi e non con quelli aggiornati, mentre altri erano pervenuti ai debitori

esecutati in forza di successione *mortis causa* senza che fosse stata trascritta a loro favore alcuna accettazione di eredità.

I creditori proponevano avverso le due ordinanze del giudice dell'esecuzione opposizione ex art. 617 c.p.c., che veniva rigettata dal Tribunale di Tivoli.

La sentenza veniva quindi impugnata con ricorso per cassazione.

## SOLUZIONE

[1] [2] La Corte di cassazione ha accolto il ricorso, reputando insussistenti le condizioni affinché l'identificazione dei beni pignorati mediante dati catastali non più aggiornati potesse comportare la revoca dell'aggiudicazione, mentre l'ha ritenuta correttamente disposta dal giudice dell'esecuzione, sebbene per iniziativa officiosa e non in accoglimento di un'istanza formulata dall'aggiudicatario, una volta riscontrata la mancanza di una serie continua di trascrizioni a partire dall'ultimo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento fino a quest'ultima.

## QUESTIONI

[1] [2] Il sistema delle vendite esecutive ha nella stabilità dell'acquisto dell'aggiudicatario uno dei cardini sui quali si gioca la sua attrattività: pochi, infatti, si arrischierebbero a investire per aggiudicarsi un bene sapendo che l'acquisto, una volta perfezionatosi, potrebbe essere messo in discussione e vanificato per errori commessi nell'ambito di un processo rispetto al quale l'acquirente è e rimane sempre terzo, non avendo la possibilità di interloquire in merito al suo svolgimento (soprattutto per quanto riguarda le fasi antecedenti e propedeutiche alla vendita).

Proprio in ragione di ciò, il legislatore ha previsto che, da un lato, le nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non hanno effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di collusione con il creditore procedente (art. 2929 c.c.) e, dall'altro lato, che l'estinzione o la chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o l'assegnazione non pregiudicano i loro effetti nei confronti degli aggiudicatari o degli assegnatari, che vedono così fatto salvo il loro acquisto (art. 187-*bis* disp. att. c.p.c.).

Nonostante queste norme istituiscano dei presidi di indubbia efficacia a favore dell'acquirente in sede esecutiva, è chiaro che ciò non esonera il giudice dell'esecuzione dal verificare la sussistenza di tutte le condizioni che legittimano la vendita del bene pignorato: tra queste, va annoverata innanzitutto la titolarità dell'immobile in capo all'esecutato.

A questo proposito, i controlli che il giudice dell'esecuzione – privo di veri e propri poteri di cognizione e di accertamento, che sono tendenzialmente estranei alla giurisdizione esecutiva – è chiamato a compiere sono di carattere formale: in altre parole, la titolarità del diritto oggetto di espropriazione forzata in capo al debitore esecutato non è verificata e appurata alla stregua

di quanto avviene in un giudizio diretto ad accertarla con efficacia di giudicato, ma sulla base di indici che consentono di desumerla con un ragionevole livello di certezza e di affidamento, considerato sufficiente per dare corso alla vendita e consentire al processo esecutivo di raggiungere il suo scopo, ossia la soddisfazione dei creditori attraverso il denaro ricavato dalla liquidazione coattiva del bene appartenente all'esecutato.

Perché il giudice dell'esecuzione possa effettuare tali controlli, occorre, in primo luogo, che il bene sia identificato in modo chiaro e inequivoco: l'art. 555 c.p.c., in questo senso, prescrive che l'atto di pignoramento deve contenere gli elementi identificativi dell'immobile che la legge richiede per iscrivere ipoteca, vale a dire la natura del bene e i suoi dati identificativi catastali (così l'art. 2826 c.c.), che andranno riportati anche nella nota di trascrizione del pignoramento.

La corretta ed esatta indicazione di questi dati, dunque, assume rilievo determinante, dal momento che rappresentano il punto di partenza per sviluppare i controlli finalizzati all'emissione dei provvedimenti inerenti alla liquidazione dell'immobile pignorato.

Se sussistono errori o inesattezze, non per ciò stesso il pignoramento andrà considerato invalido o inefficace: analogamente a quanto prevede l'art. 2841 c.c. in materia di ipoteca, la giurisprudenza ha affermato che, anche nell'ambito dell'esecuzione forzata, un tanto si verifica solo quando vi sia un'obiettiva e grave incertezza circa l'identificazione fisica dei beni.

Il che non si verifica quando il creditore abbia richiamato dati catastali non aggiornati, perché, alla data del pignoramento, superati da altri: a tale (solo apparente) discrasia, infatti, può porsi rimedio in diversi modi, cioè avvalendosi delle risultanze della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (qualora dia contezza dell'evoluzione dei dati catastali, consentendo di ravvisare continuità tra quelli precedenti e quelli attuali), nonché delle indagini affidate all'esperto stimatore e delle relative risultanze riportate nella perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c. (che, nell'individuare il contenuto minimo, menziona proprio l'identificazione del bene, comprensiva dei suoi confini e dei dati catastali).

Al limite, si può ipotizzare che l'indicazione di un identificativo catastale obsoleto, ovvero superato e sostituito da un altro, possa ingenerare quell'incertezza idonea a determinare l'invalidità del pignoramento quando il vecchio dato catastale sia rimasto associato a un altro bene, diverso da quello che si intende pignorare: in questo caso, in effetti, non potrebbe affermarsi con certezza che il creditore abbia voluto pignorare un immobile (quello cui in passato era associato un identificativo catastale che ora è riferito a un diverso bene), piuttosto che l'altro (quello che è ora identificato in modo diverso rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento).

In secondo luogo, il giudice dell'esecuzione deve verificare che sussista una serie ininterrotta di trascrizioni, afferenti all'immobile pignorato, nei venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento: più precisamente, per effetto di quanto affermato da Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597, tale continuità dev'essere riscontrata a partire dal primo

atto di acquisto anteriore a detto arco temporale, giacché ciò rappresenta il modo per conferire alle risultanze della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. quel ragionevole grado di affidabilità circa la titolarità del bene in capo all'esecutato – saldando le risultanze e gli effetti dell'acquisto a titolo derivativo del debitore esecutato all'acquisto a titolo originario per decorso del termine *ad usucapionem* relativo agli immobili – che consente di addivenire alla vendita del bene senza il rischio che l'acquisto dell'aggiudicatario possa essere contestato da terzi.

La continuità delle trascrizioni assurge a vera e propria condizione per l'emissione dell'ordinanza di vendita, sicché, in sua assenza, il giudice dell'esecuzione non può pronunciarla.

Anche in questo caso, tuttavia, non necessariamente l'assenza di tale requisito determina la chiusura anticipata del processo esecutivo, dal momento che l'art. 2650 c.c. prevede, al comma 2, che la continuità delle trascrizioni possa essere ripristinata in qualsiasi momento, con efficacia retroattiva, a patto che, nel frattempo, non siano state effettuate altre trascrizioni, che pregiudicherebbero il successivo acquisto dell'aggiudicatario in virtù della regola dettata dall'art. 2644 c.c.

Riscontrata l'assenza di continuità delle trascrizioni, dunque, il giudice dell'esecuzione, prima di emettere l'ordinanza di vendita, deve assumere i provvedimenti necessari affinché la continuità venga ripristinata, ordinando al creditore precedente o ad altro munito di titolo esecutivo di dare corso alle relative formalità.

Se, ciononostante, l'ordinanza *ex art. 569 c.p.c.* sia stata ugualmente emessa e l'immobile pignorato sia stato aggiudicato, la vendita non è affetta da alcun vizio che ne comporti l'invalidità o l'inefficacia, anche perché nulla vieta che la continuità delle trascrizioni venga ripristinata a processo esecutivo concluso; in ogni caso, l'aggiudicatario, vedendo pregiudicato il suo acquisto proprio in conseguenza di ciò, è legittimato a fare valere la garanzia per evizione ai sensi dell'art. 2921 c.c.

Tuttavia, come evidenziato nell'ordinanza annotata, se è vero che gli atti di liquidazione già compiuti non potrebbero essere dichiarati nulli o revocati perché viziati, né fondatamente opposti, ciò non significa che il giudice dell'esecuzione, nell'ambito dei suoi poteri discrezionali, non possa revocare *ex officio* l'aggiudicazione, quando il mancato rilievo di circostanze – quale l'assenza della continuità delle trascrizioni – idonee a minare la stabilità della vendita, non preventivamente segnalate, né altrimenti note ai potenziali acquirenti, sia tale da incrinare e compromettere irrimediabilmente l'affidabilità della liquidazione giudiziale.

Con una precisazione: la revoca può intervenire non già in accoglimento dell'eventuale istanza formulata dall'aggiudicatario, che non è parte del processo esecutivo, bensì quando il giudice dell'esecuzione abbia accertato il suo disinteresse a perfezionare l'acquisto del bene aggiudicato, con correlata assunzione a proprio carico del rischio dell'evizione o dei costi del ripristino della continuità delle trascrizioni.

Master di specializzazione

# Diritto vitivinicolo

[Scopri di più](#)

## Diritto e reati societari

---

# ***Euroconference e Pirola Pennuto Zei: Master Società di Capitali*** di Redazione


In collaborazione scientifica con

Pirola  
Pennuto  
Zei

Master di 5 incontri

## **Società di capitali**

Scopri di più



Le società di capitali, pur essendo una delle forme giuridiche più diffuse nel panorama imprenditoriale, sono anche quelle che pongono le sfide più complesse sotto il profilo legale e fiscale. Le normative in continua evoluzione e le esigenze di una gestione efficiente richiedono una preparazione altamente specializzata.

Per approfondire questi aspetti fondamentali, **Euroconference**, in collaborazione scientifica con lo **Studio Pirola Pennuto Zei**, propone il **Master di specializzazione Società di Capitali**, un percorso formativo sviluppato in 5 incontri a partire dal 7 aprile, mirato a fornire strumenti concreti per affrontare le principali tematiche legate alla gestione di queste entità.

Il master affronta, tra i vari temi, la costituzione delle società, la gestione degli aspetti societari e la redazione dei bilanci, ma anche le ultime novità fiscali e tributarie, con un focus sulle implicazioni legali e sulla pianificazione fiscale.

Durante il corso, i partecipanti avranno modo di affrontare casi pratici, acquisire competenze operative e approfondire le normative in continua evoluzione che regolano le società di capitali. Un'occasione unica per aggiornarsi e migliorare la propria preparazione in ambito giuridico e fiscale.

Il master è **fruibile sia in presenza**, presso la sede di Studio Pirola Pennuto Zei a Milano, **sia in diretta web**, garantendo la massima flessibilità ai partecipanti.

Consulta il programma completo e iscriviti al master  
[https://www.euroconference.it/centro\\_studi\\_forense/societa\\_di\\_capitali](https://www.euroconference.it/centro_studi_forense/societa_di_capitali)


In collaborazione scientifica con

Pirola  
Pennuto  
Zei

Master di 5 incontri

## **Società di capitali**

Scopri di più





## Comunione – Condominio - Locazione

---

# Regolamento di condominio e divieti di destinazione (“ B&B, Case alloggio”)

di Francesco Luppino, Dottore in legge e cultore della materia di diritto privato presso l'Università degli Studi di Bologna

Seminario di specializzazione

## Noleggi, locazioni commerciali e affitti d'azienda

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. II, ordinanza 4 febbraio 2025, n. 2770, Presidente A. Carrato, estensore A. Scarpa](#)

**Massima:** “Le norme del regolamento di condominio che impongono divieti di destinazione ed altre limitazioni simili all’uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva concorrono ad integrare la disciplina delle cose comuni dell’edificio, in quanto dirette ad impedire un uso anormale delle stesse in conseguenza di situazioni e comportamenti che non si esauriscano nello stretto ambito delle proprietà esclusive. In caso di violazione di tali prescrizioni, l’amministratore del condominio, indipendentemente dal conferimento di uno specifico incarico con deliberazione può agire per far osservare le limitazioni imposte dal regolamento”.

### CASO

Il Condomino Alfa convenne dinanzi al Tribunale di Palermo il condomino Tizio, proprietario di un appartamento sito nel condominio, e Caio, conduttore di tale immobile.

Il Condominio Alfa chiedeva che il Tribunale dichiarasse la cessazione dell’attività di B&B intrapresa dal conduttore Caio nell’appartamento di Tizio, in quanto siffatta attività sarebbe stata in contrasto con le disposizioni contenute nel regolamento condominiale avente natura **contattuale**, trascritto nei pubblici registri, in cui si vietavano espressamente “di destinare gli appartamenti ed altri locali interni ad uso di qualsiasi industria, casa di alloggio, ambulanza, sanatorio, gabinetti per la cura di malattie infettive contagiose, agenzie di pegni, come è pure vietato di farne uso comunque contrario al decoro, al buon nome ed alla sicurezza del fabbricato, o che turbi comunque il pacifico godimento singolo o collettivo [...]”.

In tale giudizio, a sua volta il conduttore Caio, esercente attività di B&B, chiedeva la condanna del locatore Tizio al risarcimento del danno che avrebbe subito, nel caso in cui la domanda svolta dall’attore fosse stata accolta.

Il Tribunale del capoluogo siciliano accoglieva la domanda del Condominio e dichiarava che l'uso ad attività di "bed and breakfast" cui era stato destinato l'appartamento di Tizio, facente parte del condominio in questione, **violava il regolamento condominiale** e, pertanto, condannava i convenuti alla chiusura dell'esercizio.

Tizio e Caio appellavano la suddetta sentenza, ma risultavano soccombenti anche in secondo grado, poiché la Corte d'Appello di Palermo confermava quanto statuito nella pronuncia di primo grado.

Tizio e Caio proponevano quindi ricorso per cassazione per la riforma della sentenza della Corte territoriale che inibiva l'esercizio di attività di B&B nel Condominio Alfa.

## SOLUZIONE

La Corte di Cassazione, con ordinanza 4 febbraio 2025, n. 2770, ha rigettato tutti i motivi di ricorso poiché infondati, per i motivi di seguito analizzati aventi ad oggetto, nello specifico, l'interpretazione delle disposizioni regolamentari che limitano o precludono di destinare gli immobili siti nel condominio ad attività ricettive, nel caso di specie "case alloggio" e attività di B&B, nonché i requisiti che devono rispettare tali divieti ai fini della loro piena validità ed opponibilità ai terzi.

## QUESTIONI

La pronuncia in esame assume particolare rilevanza nella disciplina dei **rapporti condominiali**, in un contesto in cui **l'esercizio di attività ricettive di tipo alberghiero all'interno degli edifici residenziali** è sempre più frequente, datane la redditività.

Tale decisione costituisce, dunque, un ulteriore tassello nella definizione dei **confini tra libertà di destinazione delle unità immobiliari e diritti della collettività condominiale**.

### 1. **Opponibilità della clausola limitativa.**

Con il primo motivo di ricorso è stata dedotta la violazione o falsa applicazione delle norme in materia di trascrizione (artt. 2655-2659 c.c.), per l'inopponibilità al ricorrente (il conduttore che aveva adibito l'appartamento ad attività ricettiva) della clausola limitativa contenuta nel regolamento condominiale.

Uno degli aspetti centrali della pronuncia riguarda la questione **dell'opponibilità** della clausola regolamentare che vieta la destinazione degli appartamenti ad usi specifici.

La Suprema Corte ribadisce che le **restrizioni all'uso delle unità immobiliari esclusive**, qualora derivanti da un regolamento condominiale di **natura contrattuale, trascritto nei pubblici registri**, assumono la natura di **servitù reciproche**. Ne consegue che tali limitazioni sono **opponibili** non solo ai **condomini originari** ma anche agli **acquirenti successivi**, purché la

trascrizione del regolamento sia eseguita in conformità ai dettami degli artt. 2659 e 2665 c.c..[\[1\]](#)

La decisione in commento respinge le doglianze del ricorrente relative alla pretesa inopponibilità della clausola per inesattezze nella nota di trascrizione, ritenendo che tali questioni non potessero essere sollevate per la prima volta in sede di legittimità, confermando l'applicabilità dell'art. 1940 del Codice civile del 1865, vigente al momento della trascrizione del regolamento condominiale contenente le suddette limitazioni.

Gli ermellini hanno rilevato che il contenuto sostanziale della nota di trascrizione andrebbe valutato alla stregua del disposto dell'art. 1940 del Codice civile del 1865 che, diversamente da quanto disposto dall'art. 2665 dell'attuale Codice civile, faceva riferimento ai vizi della nota che inducessero in una assoluta incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto.

Nella vigenza dell'art 1940 del codice previgente si affermava in giurisprudenza che, perché potesse considerarsi efficacemente trascritto anche il negozio costitutivo di servitù (reciproche, nella specie), bastava che dal contenuto della nota di trascrizione fossero individuabili la natura della servitù stessa ed i fondi cui ineriva e tali requisiti sarebbero stati rispettati nel caso di specie.[\[2\]](#)

## 2. Legittimazione ad agire del Condominio e dell'amministratore.

Come ribadito dagli Ermellini, è opportuno premettere che l'azione promossa dal condominio, diretta a garantire l'osservanza del regolamento ed a far riconoscere in giudizio l'esistenza della servitù che limiti la facoltà del proprietario della singola unità di adibire il suo immobile a destinazioni non consentite, si configura, invero, come **confessoria servitutis**, e perciò vede quale **legittimato dal lato passivo** in primo luogo colui che, oltre a contestare l'esistenza della servitù, abbia un rapporto attuale con il fondo servente (proprietario, comproprietario, titolare di un diritto reale sul fondo o possessore *suo nomine*), potendo solo nei confronti di tali soggetti esser fatto valere il giudicato di accertamento, contenente, anche implicitamente, l'ordine di astenersi da qualsiasi turbativa nei confronti del titolare della servitù o di rimessione in pristino. Invece, gli autori materiali della lesione del diritto di servitù possono essere **eventualmente chiamati in giudizio** quali destinatari dell'azione ex art. 1079 c.c., ove la loro condotta si sia posta a titolo di concorso con quella di uno dei predetti soggetti o abbia comunque implicato la contestazione della servitù.[\[3\]](#)

Venendo invece all'esame della **legittimazione attiva**, occorre evidenziare che le norme del regolamento di condominio che impongono divieti di destinazione ed altre limitazioni similari all'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva concorrono ad integrare la **disciplina delle cose comuni** dell'edificio, in quanto dirette ad **impedire un uso abnorme** delle stesse in conseguenza di situazioni e comportamenti che non si esauriscano nello stretto ambito delle proprietà esclusive. Per tale ragione la Suprema Corte ha riconosciuto la legittimazione del condominio a promuovere l'azione *confessoria servitutis*, diretta a far valere il divieto imposto dal regolamento condominiale.

Tale legittimazione si fonda, dunque, sulla **tutela dell'interesse comune dei condomini** e della disciplina dell'edificio condominiale unitariamente considerato. Pertanto, **l'amministratore**, ai sensi dell'art. 1130 c.c., **può autonomamente agire** per far cessare l'uso difforme delle unità immobiliari, senza necessità di una specifica delibera assembleare.

### 3. Natura dell'attività di Bed & Breakfast e divieti regolamentari.

Con il secondo motivo di ricorso è stata censurata l'interpretazione che la Corte territoriale aveva svolto in ordine alla portata delle disposizioni contenute nel regolamento condominiale che vietavano ai condomini *"di destinare gli appartamenti ed altri locali interni ad uso di qualsiasi industria, "casa di alloggio"*, nel senso che tale divieto potesse comprendere l'attività di B&B, in quanto ontologicamente sovrapponibile a quella di "casa alloggio".

Come sostenuto da un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, poiché costituiscono **servitù reciproche**, devono perciò essere **approvate o modificate** mediante **espressione di una volontà contrattuale** e, quindi, con il **consenso di tutti i condomini**, mentre la loro **opponibilità ai terzi acquirenti**, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione del relativo peso in conformità alle norme sulla trascrizione di cui al Codice civile.[\[4\]](#)

I suddetti divieti, imponendo limitazioni costituenti servitù reciproche, devono essere **formulati** nel regolamento **in modo chiaro ed esplicito** e devono desumersi in **termini univoci** dall'atto scritto. Soltanto nelle ipotesi in cui siano integrati **entrambi** i suddetti presupposti (formulazione chiara e univoca, trascrizione dell'atto nei pubblici registri) potrà verificarsi la costituzione convenzionale delle reciproche servitù, essendo in tali casi chiara la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario.

La condivisa **esigenza di chiarezza e di univocità** che devono rivelare i divieti ed i limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerente con la loro natura di servitù reciproche, comporta che il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle **espressioni letterali usate**. L'art. 1362 c.c., del resto, allorché nel primo comma prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la **comune intenzione delle parti** senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile.

Sulla scorta di tali presupposti, nel caso di specie la Suprema Corte ha rilevato che l'interpretazione prescelta dalla Corte territoriale in ordine al divieto, dettato dalle

disposizioni del regolamento condominiale, di destinare le unità immobiliari a “casa di alloggio”, come **preclusivo anche dell’attività di B&B**, *“non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confliggente con l’intenzione comune dei condomini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua, rimanendo comunque sottratta al sindacato di legittimità l’interpretazione degli atti di autonomia privata quando il ricorrente si limiti a lamentare che quella prescelta nella sentenza impugnata non sia l’unica possibile, né la migliore in astratto. I bed and breakfast sono, secondo comune accezione, strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono, per l’appunto “alloggio” (e prima colazione) utilizzando parti della stessa unità immobiliare”*.

La Cassazione, dunque, ha confermato l’orientamento secondo cui **il divieto di destinare le unità immobiliari a case di alloggio si estende anche ai Bed & Breakfast**, trattandosi di **attività ontologicamente assimilabili per natura e finalità**.<sup>[5]</sup> Tale interpretazione si inserisce nel solco di una giurisprudenza che valorizza l’intenzione dei condomini originari di preservare la destinazione abitativa dell’edificio, evitando usi suscettibili di incidere sulla sicurezza, sul decoro e sulla tranquillità del condominio.

<sup>[1]</sup> Sul punto si vedano le seguenti recenti pronunce della Suprema Corte: Cassazione civile, sez. II, ordinanza 25 gennaio 2024, n. 2403; Cassazione civile, sez. II, sentenza 30 maggio 2023, n. 15222.

<sup>[2]</sup> Cassazione civile, n. 587 del 1971.

<sup>[3]</sup> Cfr. sempre Cass. n. 2403/2024 e n. 15222/2023.

<sup>[4]</sup> Da ultimo, Cassazione civile, sez. II, sentenza 9 agosto 2022, n. 24526.

<sup>[5]</sup> Si veda anche Cassazione civile, sez. II, ordinanza 9 maggio 2023, n. 12259.

Seminario di specializzazione

**Noleggi, locazioni commerciali e affitti d’azienda**

Scopri di più

## Diritto e procedimento di famiglia

---

# ***Non contano le elargizioni dei suoceri alla figlia ai fini della quantificazione dell'assegno di mantenimento per il marito***

di **Giuseppina Vassallo, Avvocato**

Seminario di specializzazione

## **Pianificazione successoria e protezione del patrimonio attraverso il trust**

Scopri di più

### [Cassazione civile sez. I, ordinanza del 10/02/2025 n.3355](#)

Assegno di mantenimento nella separazione – quantificazione – tenore di vita

(art. 156 c.c.)

**Massima:** *“Ai fini della determinazione dell'assegno di mantenimento in favore del coniuge separato, non rilevano le condizioni economiche dei genitori del soggetto obbligato. Le somme di denaro corrisposte al figlio dai genitori sono attribuzioni fatte con spirito di liberalità e non possono essere considerate reddito del coniuge obbligato al mantenimento”.*

### **CASO**

Nell'ambito di un giudizio di separazione dei coniugi la Corte d'appello di Milano pone a carico della moglie e in favore del marito un assegno di mantenimento di euro 300 al mese in parziale modifica della decisione del tribunale che aveva disposto un mantenimento di euro 1.500 al mese.

Il marito propone ricorso in Cassazione sostenendo che la Corte territoriale nel determinare il mantenimento avrebbe ignorato il principio secondo cui l'assegno deve essere commisurato al tenore di vita goduto durante il matrimonio, il suo stato di disoccupazione e la sua incapacità di procurarsi reddito.

La Cassazione accoglie il ricorso e rinvia alla Corte di Appello per una riquantificazione dell'assegno tenendo conto del tenore di vita della coppia durante il matrimonio e del ridimensionamento di questo subito dal marito dopo la separazione.

La Corte d'Appello in sede di rinvio, ritenendo che il contributo di mantenimento di 300 euro mensili non consentisse all'uomo di conservare il tenore di vita goduto nel corso del matrimonio durato diciassette anni, aumentava l'assegno separativo fino a 1.200 euro.

Tenendo conto che nel frattempo, la Corte d'Appello di Cagliari, in sede di giudizio divorzile, aveva definitivamente previsto in favore del marito un assegno divorzile di euro 800 mensili, determinava la decorrenza dell'assegno separativo dalla data della domanda e fino all'intervento sul punto del giudice divorzile.

Nel giudizio si dava comunque atto che le maggiori disponibilità economiche della moglie erano da imputare ad elargizioni della famiglia di origine di quest'ultima, irrilevanti quindi ai fini della determinazione dell'assegno di mantenimento in favore del marito.

L'uomo, dopo la separazione, aveva comunque svolto attività lavorativa in proprio in vari maneggi, riuscendo a mantenersi, trasferendosi presso il maneggio nella disponibilità della sorella, in Sardegna e poi in Campania dove lavorava nello stesso settore.

Si arriva in Cassazione su ricorso del marito e controricorso incidentale della moglie, ritenuti entrambi inammissibili dalla Corte.

Il marito sostiene che nella determinazione dell'assegno di separazione non sia stato rispettato il principio del tenore di vita e ribadisce la rilevanza delle elargizioni del nucleo familiare della moglie regolari e costanti, tanto da ritenersi come reddito della famiglia. La donna dal canto suo sostiene che i giudici non abbiano apprezzato l'esistenza della capacità lavorativa in concreto del richiedente l'assegno.

## **SOLUZIONE DELLA CASSAZIONE**

Nel respingere le istanze delle parti ritenendo che i giudici del rinvio avessero correttamente valutato i fatti e motivato la decisione sulla base dei principi indicati nell'ordinanza di rinvio, la Corte di Cassazione ha ribadito che ai fini della determinazione dell'assegno di mantenimento in favore del coniuge, non rilevano le condizioni economiche dei genitori del soggetto obbligato, non avendo alcun obbligo giuridico.

Il denaro che viene corrisposto dai genitori anche se continuativamente e regolarmente è assimilabile a una liberalità. Tali somme non possono essere considerate reddito del coniuge obbligato (cfr. anche Cass. Civ. n. 17805 del 21/06/2023 e Cass. Civ. n. 15774 del 23/07/2020).

Nemmeno il tenore di vita della coppia durante il matrimonio può dunque essere ancorato alle donazioni della famiglia del coniuge.

## **QUESTIONI**

L'assegno di mantenimento nella separazione è corrisposto al coniuge che non abbia adeguati redditi propri in considerazione del fatto che permane il dovere di solidarietà derivante dal matrimonio, non essendosi ancora sciolto il vincolo coniugale. L'attribuzione è commisurata ai redditi del coniuge obbligato. La giurisprudenza ha interpretato l'assenza di adeguati redditi propri nel senso che le suddette disponibilità non consentano al coniuge di mantenere un

tenore di vita analogo a quello che aveva durante il matrimonio. Il principio del tenore di vita è dunque rilevante nell'assegno separativo a differenza dell'assegno divorzile che rappresenta un diverso tipo di solidarietà, quella post coniugale. Nell'esaminare la situazione patrimoniale e reddituale del coniuge obbligato ai fini dell'assegno non rilevano le condizioni economiche dei genitori dell'obbligato. Gli ascendenti possono semmai essere tenuti al mantenimento dei nipoti e solo in via sussidiaria.

Seminario di specializzazione

## Pianificazione successoria e protezione del patrimonio attraverso il trust

Scopri di più



## Diritto e reati societari

---

# ***Esercizio parziale del diritto di opzione e tutela cautelare***

di **Virginie Lopes, Avvocato**

Master di specializzazione

## **Diritto e contenzioso societario per professionisti**

Scopri di più

[Tribunale Brescia, Sez. spec. in materia di imprese, Ordinanza, 10 febbraio 2025](#)

**Parole chiave:** Società – Socio in genere – Delibera assembleare – Aumento di capitale – Esercizio parziale del diritto di opzione – Illegittimità del rifiuto da parte della società

**Massima:** *“Nell’ambito delle delibere di aumento di capitale sociale ex artt. 2447 e 2482-ter c.c., il socio ha la facoltà di esercitare parzialmente il proprio diritto di opzione. La determinazione della società che non riconosce come valido tale esercizio, a meno che non sia espressamente vietato da norme di legge, statuto o delibera assembleare, è illegittima. La sottoscrizione parziale dell’aumento di capitale rispetta il principio di autonomia contrattuale e deve essere consentita se prevista dalle delibere sociali e compatibile con le norme statutarie e di legge.”*

**Disposizioni applicate:** artt. 2447 e 2482-ter c.c.

Nel caso di specie, il socio di minoranza della società a responsabilità limitata Alfa ha promosso un ricorso cautelare ex art. 700 c.p.c. o, in subordine, ex art 670, comma 1 c.p.c. nei confronti della società Beta e del socio di maggioranza per contestare la negazione del valido esercizio del diritto di opzione derivante da una delibera di azzeramento del capitale per perdite e contestuale ricostituzione (delibera anche essa impugnata dal socio di minoranza in un giudizio di merito pendente dinanzi al medesimo tribunale), con conseguente mancato riconoscimento della qualità di socio, stante il fatto che la negazione del suddetto diritto ha portato all’illegittima intestazione della quota di spettanza del socio di minoranza alla società Beta che detiene fiduciariamente la maggioranza del capitale per conto degli altri soci e che, per effetto di quanto sopra, detiene ancora illegittimamente l’intero capitale sociale di Alfa.

Per quanto riguarda l’art. 700 c.p.c., il socio di minoranza ha fatto valere che il *fumus boni iuris* e il *periculum in mora* fossero costituiti dal fatto che la situazione di apparente non pluralità di soci avrebbe rischiato, da una parte, di causare la definitiva perdita da parte sua della titolarità della quota sottoscritta che avrebbe potuto essere ceduta a terzi in buona fede e, dall’altra, ledere in maniera altrettanto irreparabile l’esercizio del diritto di prelazione che gli spettava in ragione dello statuto sociale.

Il ricorrente ha pertanto richiesto la concessione di un provvedimento *ex art. 700 c.p.c.* volto ad anticipare gli effetti della sentenza da pronunciarsi all'esito del giudizio di merito.

In subordine, il socio di minoranza ha, come detto, chiesto al tribunale di disporre *ex art. 670 n. 1 c.p.c.* il sequestro giudiziario della quota di Alfa che sarebbe stata di sua titolarità, nominandolo custode.

Solo la società fiduciaria Beta si è costituita in giudizio, eccependo innanzitutto la carenza di legittimazione attiva del socio minoritario, con conseguente improcedibilità e/o inammissibilità delle sue domande, quanto precede in ragione del fatto che il ricorrente non sarebbe più socio della resistente e chiedendo, in via subordinata, il rigetto del ricorso, di cui ha dedotto la inammissibilità e/o infondatezza per assenza dei presupposti legittimanti la tutela richiesta.

Il Tribunale ha respinto l'eccezione di carenza di legittimazione attiva sollevata da Beta, rifacendosi alla sentenza n. 26773/2019 della Corte di Cassazione e precisando che la perdita della qualità di socio invocata da Beta derivasse mediamente dalla deliberazione di azzeramento e ricostituzione del capitale sociale (impugnata dal socio di minoranza con un altro giudizio di merito, in quanto ritenuta illegittima). Peraltro, il Tribunale ha rilevato come il socio di minoranza avesse, dopo la suddetta delibera, tentato di esercitare parzialmente il proprio diritto di prelazione, sottoscrivendo una minor quota del capitale sociale, ma come tale diritto gli fosse stato negato da Alfa, ingenerando il procedimento cautelare di cui all'ordinanza in esame.

Inoltre, il Tribunale ha ulteriormente chiarito che il rilievo della resistente secondo cui l'azione di annullamento di una delibera societaria richiede, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di socio dell'attore al momento della proposizione della domanda, ma altresì al momento della decisione della controversia, era stato impropriamente invocato, giacché fa eccezione al suddetto requisito il caso – di cui alla fattispecie in esame – in cui il venir meno della qualità di socio consegue alla deliberazione di cui l'attore contesta la legittimità (Cass. n. 26842/2008, Cass. n. 21889/2013).

Sul punto, il Tribunale ha poi concluso che, potendo l'annullamento della deliberazione condurre al ripristino della qualità di socio del ricorrente (ed è con questa finalità che il ricorrente l'ha impugnata), sarebbe stato *contra legem* ritenere il suo difetto di legittimazione, posto che l'azione del ricorrente ha proprio per finalità di vedere eliminati gli effetti della deliberazione.

Per quanto al requisito del *fumus*, il Tribunale ha evidenziato come non sussistesse alcuna norma di legge o di statuto, e nemmeno la delibera di aumento, che impedisse al socio di minoranza di sottoscrivere solo parzialmente l'aumento di capitale e ha pertanto considerato il diniego di esercizio del diritto di opzione illegittimo.

Anzi, il Tribunale ha rammentato come la facoltà di esercizio parziale del suddetto diritto, già

riconosciuto in giurisprudenza e dottrina, fosse conforme alla disciplina dell'aumento di capitale a pagamento nella s.r.l. di cui all'art. 2481-*bis* c.c..

Il *periculum* è stato invece rinvenuto nella possibilità che la quota potesse essere, nelle more del giudizio di merito, alienata a terzi dall'attuale formale titolare (nonché socio unico).

Alla luce di tutto ciò, il Tribunale ha autorizzato il sequestro giudiziario della quota contesa.

Master di specializzazione

**Diritto e contenzioso societario per professionisti**

Scopri di più

## Procedure concorsuali e Diritto fallimentare

---

# ***La ristrutturazione trasversale è compatibile col concordato in continuità indiretta?***

di **Luca Andretto, Avvocato**

Master di specializzazione

## **Codice della crisi nella prassi**

Scopri di più

[Corte d'Appello di Brescia., sez. I civ., 17 novembre 2024, n. 20862 – Pres. Magnoli – Rel. Stagno](#)

### **Parole chiave**

Concordato preventivo – Concordato in continuità aziendale – Continuità indiretta – Giudizio di omologazione – Ristrutturazione trasversale – *Cross class cram down* – Classe interessata – Valore di liquidazione – Valore eccedente quello di liquidazione – Finanza esterna – Regola di priorità assoluta – *Absolute priority rule* – Regola di priorità relativa – *Relative priority rule*

**Massima:** *“Ai fini dell’omologazione del concordato in continuità aziendale, in mancanza dell’approvazione a maggioranza delle classi, la ristrutturazione trasversale postula la configurabilità di un valore eccedente quello di liquidazione, da intendersi quale plusvalore riconducibile alla redditività aziendale, mentre non è sufficiente l’apporto di risorse esterne da parte di terzi del tutto svincolati da rapporti con i creditori”.*

### **Riferimenti normativi**

Codice della Crisi d’Impresa e dell’Insolvenza, artt. 84, 86, 87, 109, 112; D.Lgs. 13 settembre 2024, n. 136, artt. 21, 26, 56.

### **CASO**

Nell’ambito di una procedura di concordato preventivo, l’azienda di cui la società debitrice era titolare viene trasferita mediante procedimento competitivo ex art. 91 CCII e il terzo cessionario si obbliga a corrispondere, oltre al prezzo, un consistente apporto finanziario a fondo perduto. L’**attivo concordatario** viene ad essere costituito essenzialmente dal prezzo di cessione e da tale apporto finanziario, nonché in via residuale dal valore di liquidazione di taluni beni rimasti estranei al perimetro dell’azienda ceduta.

Sulla proposta concordataria in **continuità aziendale indiretta** si esprime favorevolmente solo

metà delle classi di creditori votanti, sicché la società debitrice chiede che si proceda all'omologazione mediante ristrutturazione trasversale ai sensi dell'art. 112, comma 2, CCII. Il Tribunale di Mantova, tuttavia, rigetta l'istanza (cfr. sentenza del 14 marzo 2024, in [www.dirittodellacrisi.it](http://www.dirittodellacrisi.it)). Viene rilevata l'assenza di un valore eccedente quello di liquidazione, da intendersi quale plusvalore riconducibile alla redditività aziendale, non potendosi considerare tale l'apporto finanziario a fondo perduto messo a disposizione dal terzo cessionario. Questo apporto è, piuttosto, qualificabile come finanza esterna, che si distingue dal valore eccedente quello di liquidazione in quanto liberamente distribuibile.

In base all'**interpretazione restrittiva** adottata dal Tribunale, l'assenza di un valore eccedente quello di liquidazione comporta l'impossibilità di verificare che le classi favorevoli rispettino il secondo requisito posto dalla seconda parte dell'art. 112, comma 2, lett. d), CCII, ossia che si tratti di classi di creditori "che sarebbero almeno parzialmente soddisfatti rispettando la graduazione delle cause legittime di prelazione anche sul valore eccedente quello di liquidazione" (formulazione anteriore al D.Lgs. 13 settembre 2024, n. 136).

La società debitrice propone reclamo, sostenendo che nel valore eccedente quello di liquidazione debbano ricomprendersi pure gli apporti di finanza esterna: in caso contrario, si verificherebbe un'irragionevole **disparità di trattamento** tra concordati in continuità diretta e concordati in continuità indiretta, nel senso che solo i primi potrebbero avvalersi della ristrutturazione trasversale. Nella continuità indiretta, infatti, non potrebbero emergere flussi reddituali diversi ed ulteriori rispetto al corrispettivo del trasferimento (a titolo definitivo o temporaneo) dell'azienda.

## SOLUZIONE

La Corte d'Appello di Brescia respinge il reclamo, ravvisando nel D.Lgs. 13 settembre 2024, n. 136 (c.d. decreto **correttivo-ter**) una conferma dell'interpretazione adottata dalla sentenza impugnata.

In primo luogo, il novellato art. 87, comma 1, lett. c), CCII (come riformulato dall'art. 21 del correttivo-ter) introduce una definizione normativa del **valore di liquidazione**, comprensivo dell'eventuale maggior valore economico realizzabile in sede di liquidazione giudiziale dal trasferimento dell'azienda in esercizio. Ciò impedisce di ricomprendere nel **valore eccedente quello di liquidazione** il corrispettivo del trasferimento dell'azienda, ogni qualvolta risulti plausibile – come nel caso di specie – che esso si sarebbe potuto acquisire all'attivo anche in sede di liquidazione giudiziale.

In secondo luogo, nel novellato art. 84, comma 6, CCII (come riformulato dallo stesso art. 21 del correttivo-ter), ferma la previsione che nel concordato in continuità aziendale il valore eccedente quello di liquidazione va distribuito nel rispetto della regola di priorità relativa, è stata inserita la precisazione espressa che, invece, le **risorse esterne** possono essere distribuite liberamente, senza soggiacere ad alcuna regola distributiva. Ciò impedisce di ricomprendere nel **valore eccedente quello di liquidazione** l'apporto di risorse esterne di carattere esogeno,

secondo quanto invece sosteneva un orientamento giurisprudenziale anteriore alla novella (cfr. Trib. Treviso, 10 gennaio 2024, in [www.dirittodellacrisi.it](http://www.dirittodellacrisi.it)).

La Corte d'Appello espone, perciò, che nell'attuale contesto normativo il valore eccedente quello di liquidazione e le risorse esterne sono inequivocabilmente “**fatti differenti**, attenendo il primo a un *surplus* concordatario, derivante dall'attuazione del concordato e nella disponibilità degli organi della procedura chiamati a ripartirlo secondo i criteri distributivi previsti dal piano, purché conformi al dettato dell'art. 84, comma 6, CCII, ed il secondo a finanze esterne di terzi del tutto svincolati da rapporti con i creditori”.

In terzo luogo, il novellato art. 112, comma 2, lett. *d*), CCII (come riformulato dall'art. 26 del correttivo-*ter*) chiarifica una delle condizioni affinché un concordato in continuità aziendale, non approvato dall'unanimità delle classi, possa essere comunque omologato mediante **ristrutturazione trasversale**: a tal fine, esso dev'essere approvato dalla maggioranza delle classi, purché almeno una formata da creditori titolari di diritti di prelazione, o in alternativa dev'essere approvato da almeno una classe di creditori “1) ai quali è offerto un importo non integrale del credito; 2) che sarebbero soddisfatti in tutto o in parte qualora si applicasse l'ordine delle cause legittime di prelazione anche sul valore eccedente quello di liquidazione”. La riformulazione, in questo caso, non incide sul contenuto della norma, nella parte che era stata oggetto dell'interpretazione restrittiva adottata dal Tribunale di Mantova.

Poiché, dunque, la norma continua a richiedere che, nella seconda alternativa, la classe favorevole sia composta da creditori che sarebbero almeno parzialmente soddisfatti anche sul valore eccedente quello di liquidazione, la Corte d'Appello condivide l'interpretazione restrittiva per cui, difettando un **plusvalore riconducibile alla redditività aziendale**, non possa farsi luogo a ristrutturazione trasversale. Conclude, pertanto, che, “in mancanza di un *surplus* concordatario da distribuire, non vi è ragione di derogare alle ‘ordinarie’ regole di approvazione del concordato”.

## QUESTIONI APPLICATE NELLA PRATICA

L'interpretazione restrittiva adottata dal Tribunale di Mantova e dalla Corte d'Appello di Brescia non è l'unica consentita dal tenore letterale dell'art. 112, comma 2, lett. *d*), CCII. Secondo **altro orientamento giurisprudenziale**, “la carenza di valore eccedente quello di liquidazione non può ritenersi ostativa alla possibilità di ristrutturazione trasversale [...], posto che la disposizione in esame impone la condizione concorrente della distribuzione di tale valore secondo i criteri ivi indicati, ove esistente, ma non sembra imporre l'effettiva distribuzione di tal risorsa aggiuntiva a pena di inammissibilità del *cross [class] cram down*, ove non disponibile, come nella specie per parità dei valori di liquidazione e di cessione a terzi del complesso aziendale” (Trib. Bari, 8 aprile 2024, in *Foro It.*, 2024, I, 1257).

In sostanza, secondo quest'**interpretazione estensiva**, la ristrutturazione trasversale potrebbe aver luogo pure in difetto di un plusvalore riconducibile alla redditività aziendale e, in tal caso, ricorrendo gli altri requisiti posti dall'art. 112, comma 2, CCII, per l'omologazione sarebbe

sufficiente il voto favorevole di una qualunque classe di creditori cui sia offerto un importo non integrale del credito, a prescindere dal rango e da ogni altro presupposto.

I **risvolti applicativi** dei due orientamenti sono ovviamente diversi. Aderendo all'interpretazione estensiva, la ristrutturazione trasversale sarebbe compatibile con ogni fattispecie di concordato in continuità aziendale, sia diretta sia indiretta, in coerenza con il *favor legis* per la salvaguardia dei compendi aziendali a prescindere dalla soggettività dell'imprenditore: *favor* ricavabile dall'art. 84, comma 2, CCII, ove la prosecuzione dell'attività d'impresa da parte dell'imprenditore che ha presentato la domanda di concordato viene equiparata alla sua prosecuzione o ripresa da parte di un soggetto diverso dal debitore, in forza di cessione, usufrutto, conferimento dell'azienda in una o più società, affitto, o qualunque altro titolo.

Aderendo, invece, all'interpretazione restrittiva, si avrebbe una **limitata compatibilità della ristrutturazione trasversale con il concordato in continuità indiretta**. Non vi sarebbero ostacoli qualora il concordato preventivo fosse approvato dalla maggioranza delle classi, purché almeno una formata da creditori titolari di diritti di prelazione. Qualora, però, difettesse anche tale maggioranza, occorrerebbe verificare se la classe assenziente di cui non sia previsto il pagamento integrale abbia l'aspettativa – secondo la regola di priorità assoluta – di trovare almeno parziale soddisfacimento “anche sul valore eccedente quello di liquidazione”.

Orbene, se in base all'art. 87, comma 1, lett. c), CCII il valore di liquidazione comprende quello realizzabile in sede di liquidazione giudiziale dal trasferimento (a titolo definitivo o temporaneo) dell'azienda in esercizio, ciò significa che il prezzo di compravendita, il corrispettivo della costituzione onerosa di usufrutto, il controvalore della partecipazione in società conferitarie, i canoni d'affitto, ecc., non possono essere inclusi nel valore eccedente quello di liquidazione, a meno che siffatto trasferimento risulti **implausibile in sede di liquidazione giudiziale** (in senso analogo, pur con riguardo a fattispecie di continuità diretta, cfr. Trib. Milano, 5 febbraio 2024, decr., in [www.dirittodellacrisi.it](http://www.dirittodellacrisi.it); Trib. Firenze, 8 gennaio 2025, in [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it)).

Mancando la dimostrazione di tale implausibilità, l'unica residua possibilità di riscontrare un plusvalore riconducibile alla redditività aziendale sarebbe quella di far susseguire il trasferimento dell'azienda a un precedente **periodo di gestione in continuità diretta**, sufficientemente lungo da generare flussi di cassa netti che non restino assorbiti dal valore di liquidazione. Questi flussi di cassa netti andrebbero, così, ad integrare il valore eccedente quello di liquidazione, del quale può essere proposta la distribuzione secondo la regola di priorità relativa e che, in base all'interpretazione restrittiva dell'art. 120, comma 2, lett. d), CCII, costituirebbe presupposto necessario affinché possa operare la ristrutturazione trasversale in difetto di approvazione a maggioranza delle classi.

Il correttivo-*ter* è intervenuto sul codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza con l'espresso obiettivo di correggerne le disarmonie interne e di chiarificare le disposizioni che avevano dato adito a contrasti interpretativi. Forse, però, il contrasto tra l'orientamento che interpreta

restrittivamente e quello che interpreta estensivamente l'art. 112, comma 2, lett. d), CCII è insorto in giurisprudenza troppo a ridosso dell'elaborazione della novella. Ora, la sentenza della Corte d'Appello di Brescia viene a **rafforzare l'orientamento restrittivo** e di ciò occorrerà tenere conto ogni qualvolta si approcci un concordato in continuità indiretta.



Seminari di specializzazione

**CODICE DELLA CRISI E DELL'INSOLVENZA: NOVITÀ ED OPERATIVITÀ DEI NUOVI STRUMENTI DI RISANAMENTO**

[Scopri di più >](#)



## Diritto Bancario

---

# ***Credito ai consumatori: chiarezza e sanzioni secondo la Corte di Giustizia UE***

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Seminario di specializzazione

## **Oneri probatori di banca e cliente nel contenzioso bancario**

Scopri di più

Si segnala una interessante decisione della Corte di Giustizia europea del 13 febbraio 2025, causa C?472/23, avente ad oggetto una controversia tra la Lexitor sp. z o.o., cessionaria dei diritti di un consumatore, e la banca A.B.S.A., relativamente alla richiesta di rimborso delle somme pagate a titolo di interessi, spese e commissioni.

La sentenza oggetto della pronuncia pregiudiziale riguarda l'interpretazione delle disposizioni della direttiva 2008/48/CE, con particolare riferimento agli obblighi informativi previsti per i contratti di credito ai consumatori (art. 10, par. 2, lett. g) e k)) e alle sanzioni applicabili in caso di violazione di tali obblighi (art. 23).

### **1. Obbligo di informazione e trasparenza del TAEG (Art. 10, par. 2, lett. g)**

Uno dei principali quesiti sottoposto alla Corte riguarda l'interpretazione dell'obbligo di indicare, in modo chiaro e conciso, il tasso annuo effettivo globale (TAEG) nel contratto di credito. Secondo il principio enunciato dalla Corte, il TAEG, calcolato secondo la formula matematica indicata nell'allegato I della direttiva, deve riflettere il "costo totale del credito" per il consumatore.

La sentenza precisa che se nel contratto il TAEG risulta sovrastimato a causa dell'inclusione di clausole che, in un secondo momento, vengono ritenute abusive ai sensi della direttiva 93/13/CEE, tale sovrastima non costituisce, di per sé, una violazione dell'obbligo informativo. Il ragionamento sottolinea l'importanza di garantire al consumatore, in fase precontrattuale, la possibilità di confrontare il TAEG e di valutare il reale impegno economico derivante dal contratto. Tale tutela è essenziale per assicurare un mercato del credito trasparente e competitivo, come auspicato dalla direttiva, che mira a garantire un livello elevato ed equivalente di protezione in tutta l'Unione Europea.

### **2. Informazione sulle condizioni di variazione delle spese (Art. 10, par. 2, lett. k)**

Il secondo quesito affronta l'obbligo di informazione relativamente alle condizioni che

regolano l'eventuale aumento delle spese connesse all'esecuzione del contratto di credito. La Corte evidenzia che: *a)* nel contratto devono essere indicate, in maniera chiara e concisa, le circostanze e i criteri che giustificano l'eventuale variazione delle spese, affinché il consumatore possa prevedere in modo esauriente come evolverà il costo complessivo del credito; *b)* se il contratto enuncia tali condizioni in maniera generica o con riferimenti a indicatori economici variabili – difficilmente verificabili o comprensibili da un consumatore medio – ciò configura una violazione dell'obbligo informativo; *c)* la mancanza di chiarezza in questo ambito compromette la capacità del consumatore di valutare il proprio impegno economico, rendendo l'informazione inefficace e, pertanto, lesiva dei diritti del consumatore.

### 3. Sanzioni per la violazione degli obblighi informativi (Art. 23)

Il terzo quesito riguarda l'interpretazione dell'articolo 23 della direttiva 2008/48, che autorizza gli Stati membri a prevedere sanzioni in caso di violazione degli obblighi informativi. La Corte stabilisce che: *a)* il principio di proporzionalità è fondamentale: le sanzioni devono essere efficaci, dissuasive e, al contempo, proporzionate alla gravità della violazione; *b)* la Corte riconosce la possibilità per uno Stato membro di adottare un regime sanzionatorio uniforme, che preveda, ad esempio, la decadenza del diritto agli interessi e alle spese per il creditore, indipendentemente dalla gravità individuale della violazione; *c)* tale sanzione è ritenuta compatibile con la direttiva, purché la violazione dell'obbligo informativo comprometta effettivamente la possibilità del consumatore di valutare la portata del proprio impegno economico. In altre parole, la sanzione trova giustificazione se l'informazione fornita è insufficiente a garantire la trasparenza necessaria.

La sentenza evidenzia, dunque, alcuni principi giuridici fondamentali in materia di tutela dei consumatori e trasparenza nel mercato del credito:

- **Armonizzazione e tutela del consumatore:** la direttiva 2008/48 è finalizzata a creare un mercato interno del credito caratterizzato da elevati standard di trasparenza e protezione per il consumatore, eliminando disparità che potrebbero penalizzare la libera circolazione delle offerte di credito.
- **Obbligo di chiarezza:** il contenuto informativo dei contratti di credito deve essere redatto in modo tale da consentire al consumatore di comprendere appieno i termini, i costi e le conseguenze economiche del contratto, evitando ambiguità o vaghezze che possano pregiudicare il suo diritto all'informazione.
- **Proporzionalità delle sanzioni:** le misure sanzionatorie adottate in caso di inadempimento dell'obbligo informativo devono essere calibrate in relazione alla gravità della violazione, garantendo un adeguato equilibrio tra tutela del consumatore e garanzie per il creditore.

## Soft Skills

---

# ***Mecenatismo e borse di studio: un'opportunità strategica per gli Studi professionali***

di Amalia Di Carlo - Ufficio stampa di Marketude

Seminario di specializzazione

## **Whistleblowing approccio operativo agli obblighi normativi**

Scopri di più

Molti studi professionali nel corso degli ultimi anni hanno dato vita a numerosi progetti paralleli alle attività svolte dallo studio con l'intento di restituire alla comunità parte del successo che hanno ottenuto tramite la professione.

Abbiamo assistito e assistiamo, infatti, a varie forme di promozione come: borse di studio, mostre d'arte, riqualificazioni urbane, la creazione di vere e proprie fondazioni.

Tutte iniziative che dimostrano l'impegno di studi legali, tributari, e istituzioni nel promuovere l'arte e sostenere la formazione di giovani professionisti nel settore culturale.

Non dimentichiamo, inoltre, che questa tipologia di progetti sono un ottimo volano per la comunicazione, uno strumento che consente allo studio di potenziare il proprio brand, la propria reputation, affermarsi nel territorio, attrarre giovani talenti.

Entriamo nel dettaglio dei due filoni principali: le borse di studio rivolte ai giovani e i progetti a sostegno dell'arte.

[CONTINUA A LEGGERE](#)

Seminario di specializzazione

## **Whistleblowing approccio operativo agli obblighi normativi**

Scopri di più