



Edizione di martedì 7 novembre 2023

Comunione – Condominio - Locazione

La liquidazione del danno da lucro cessante per mancato pagamento dei canoni di locazione sino alla scadenza del contratto

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Procedimenti di cognizione e ADR

Brevi note in tema di notificazione nella residenza, nella dimora o nel domicilio

di **Valentina Baroncini, Avvocato e Ricercatore di Diritto processuale civile presso l'Università degli Studi di Verona**

Esecuzione forzata

Conseguenze e rimedi in caso di deposito incompleto o tardivo della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c.

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Obbligazioni e contratti

Le clausole di garanzia nella compravendita di partecipazioni sociali

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Comunione – Condominio - Locazione

La diligenza del buon padre di famiglia nell'utilizzo della cosa locata

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Diritto successorio e donazioni

Esclusa la possibilità di revocazione del testamento per sopravvenienza di un figlio se il testatore ne aveva altri quando lo ha redatto

di **Corrado De Rosa, Notaio**

Diritto e reati societari

Determinazione del valore delle azioni ad opera dell'esperto nominato dal Tribunale ex art. 2437 ter c.c.: l'istanza deve essere presentata entro il termine di 90 giorni

di **Francesca Scanavino, Avvocato e Assistente didattico presso l'Università degli Studi di Bologna**

Procedure concorsuali e Diritto fallimentare

Cooperativa agricola ed assoggettamento alla liquidazione giudiziale

di **Marta Bellini, Avvocato e Professore a contratto Università degli Studi di Verona**

Diritto Bancario

Note sul service delle operazioni di cartolarizzazione

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Nuove tecnologie e Studio digitale

Automazione e professione forense: come gli avvocati possono beneficiare dei chatbot legali

di **Mario Alberto Catarozzo - Coach, Formatore, Consulente – CEO di MYPlace Communications**

Comunione – Condominio - Locazione

La liquidazione del danno da lucro cessante per mancato pagamento dei canoni di locazione sino alla scadenza del contratto

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Master di specializzazione

Locazioni immobiliari nella pratica e nel processo

Scopri di più

Cassazione civile, sez. VI 3, Ordinanza del 5.1.2023 n. 194, Presidente A. Scrima, Estensore S. G. Guizzi

«Il locatore può sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale a condizione che proponga domanda giudiziale per l'attribuzione dello stesso, in tutto o in parte a copertura di specifici danni subiti, di qualsiasi natura e non solo quelli subiti dalla res locata, ovvero di importi rimasti impagati. In caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, il locatore ha diritto al risarcimento del danno patrimoniale corrispondente alle somme che avrebbe conseguito se le obbligazioni fossero state adempiute, detratto l'utile ricavato o ricavabile con l'uso della normale diligenza dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura ed il termine convenzionale del rapporto inadempito».

Capita che in esito alla risoluzione del contratto di locazione commerciale prima della sua naturale scadenza, il locatore avanzi domanda di risarcimento del danno da lucro cessante, corrispondente all'importo delle mensilità dovute sino alla pattuita scadenza finale.

Nel caso oggetto di esame della Suprema Corte, Tizio e Caio interponevano sfratto per morosità nei confronti del loro conduttore Sempronio, relativamente all'immobile ad uso commerciale, con contratto sottoscritto nell'aprile del 2016, dietro versamento di un canone di Euro 700,00 mensili, affinché il giudice convalidasse lo sfratto per morosità del conduttore e dichiarasse la risoluzione del contratto.

Sempronio si costituiva opponendosi alla convalida, chiedendo con domanda riconvenzionale la restituzione del deposito cauzionale, attesa la mancata sussistenza di danni all'immobile.

Nel così radicato giudizio di opposizione in esito alla trasformazione del rito, i locatori formulavano, quindi, anch'essi domanda di risarcimento dei danni da lucro cessante, stante il mancato pagamento **di tutti** i canoni di locazione a loro dovuti, fino alla data di scadenza del

rapporto contrattuale.

Il Tribunale adito accertava la morosità del conduttore e dichiarava la risoluzione del contratto per inadempimento di quest'ultimo, tuttavia accoglieva la domanda riconvenzionale per la restituzione del deposito cauzionale richiesto dal conduttore nella somma di Euro 2.100,00.

Sempronio veniva condannato anche al pagamento in favore dei locatori, dei canoni di locazione a decorrere dal mese di maggio 2016 sino al mese di febbraio 2017, ossia con riferimento all'ammontare dei canoni dovuti **per il periodo minimo di preavviso di recesso** – mesi sei, ex art. 27, comma 8 L.392/78 – **e non nella misura integrale** – per l'intero periodo contrattuale e sino a scadenza – come richiesta da parte locatrice.

I locatori impugnavano la sentenza, ma la Corte d'Appello accoglieva parzialmente il gravame, condannando il conduttore a pagare in loro favore, oltre alla somma di Euro 6.000,00 già riconosciuta dal giudice di prime cure, l'ulteriore somma di Euro 2.400,00 oltre interessi dalla data di rilascio dell'immobile al saldo, confermando, invece, la condanna degli stessi alla restituzione del deposito cauzionale, giacché l'immobile non aveva subito alcun danno.

La Corte territoriale riconosceva, invece, il diritto dei locatori ad ottenere il risarcimento del danno da lucro cessante, consistito nel fatto che l'immobile non venne concesso in locazione a terzi, nonostante il fatto che i proprietari si fossero attivati per locarlo a terzi.

Tuttavia, il giudice del gravame escludeva che l'ammontare del risarcimento potesse essere rapportato all'intero importo dei canoni dovuti fino alla scadenza naturale del contratto, ritenendo che il **mancato guadagno (lucro cessante)** dei locatori fino a tale data non potesse essere ricollegato all'inadempimento del conduttore, mancando, nel caso di specie:” *il nesso causale tra di esso e la mancata locazione del bene*”.

La liquidazione del danno veniva, quindi, disposta con riferimento all'ammontare del canone di locazione per il periodo minimo di preavviso di recesso nei casi in cui manchi, come nel caso di specie, una specifica previsione contrattuale.

Tizio e Caio proponevano, pertanto, ricorso per Cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello sulla base di due motivi.

SOLUZIONE

La Corte ha accolto entrambi i motivi di ricorso ed ha cassato la sentenza impugnata con rinvio alla Corte di Appello di Bari, in diversa composizione.

QUESTIONI

Con il primo motivo i ricorrenti lamentavano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1460 c.c. e dell'art. 27, comma 8, della L. 392/1978 nonché dell'art. 17 del contratto di locazione.

A tal proposito, la Corte rilevava anzitutto la funzione del deposito cauzionale quale garanzia per il locatore dell'adempimento tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore^[1], sia quello relativo al pagamento del canone^[2] nonché quello del congruo preavviso circa la volontà di recedere dal contratto^[3].

Esso ai sensi dell'art. 11 della L. 392/1978 non può essere superiore a tre mensilità del canone ed è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.

Pertanto, il locatore potrà sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito, che sorge con la conclusione della locazione, a condizione di proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, dello stesso quale copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati^[4].

Invero, ai sensi dell'art. 1460 c.c. la sospensione totale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto ove sia una totale assenza della controprestazione del locatore, provocando, altrimenti, un'alterazione del rapporto sinallagmatico proprio del contratto stesso, determinando, quindi uno squilibrio tra le parti^[5].

La Corte, quindi, dichiarava **inidonea la restituzione della somma a titolo di deposito cauzionale** ai sensi dell'art. 17 del contratto di locazione *inter partes*, il quale prevedeva che la somma depositata dal conduttore quale cauzione sarebbe stata restituita dopo la regolare riconsegna dei locali senza poter essere imputata a canoni di locazione, poiché l'imputazione, nel caso che occupa, riguarda un titolo, quello risarcitorio, diverso dal mero pagamento dei canoni di locazione.

Le somme corrisposte a titolo di deposito cauzionale non possono essere quindi poste in compensazione con i canoni di locazione ai sensi dell'art. 1241 c.c..

La compensazione giudiziale è invece ammissibile nell'ipotesi in cui, riconsegnato l'immobile e risolto il contratto, la cauzione, così divenuta esigibile, venga opposta al controcredito vantato dal locatore, ad esempio per canoni non pagati o per la mancata remissione in pristino dell'immobile modificato senza il consenso del locatore.

In altri termini, la Corte richiamava nella propria motivazione il consolidato principio in materia: *“la funzione del deposito cauzionale, nel contratto di locazione, è di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore, a cominciare da quello di pagamento dei canoni, neppure escluso quello di recedere dal contratto dando il dovuto preavviso”*.

Il locatore può sottrarsi agli obblighi di restituzione del deposito cauzionale avanzando domanda di attribuzione dello stesso, allorquando esso vada a copertura di specifici danni o di importi non pagati ed in questo senso la Corte censurava le motivazioni dei giudici dell'appello, i quali avevano per così dire ridotto la funzione del deposito a garanzia per i soli

danni e non per ogni altra obbligazione in capo al conduttore.

Con la seconda doglianza, invece, i ricorrenti sostenevano la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1453 e 1223 c.c. e della L. n. 392/1978, articolo 27, comma 8, censurando la decisione del giudice di appello di **circoscrivere la quota del danno da lucro cessante**, asserendo che al locatore i canoni non riscuotibili **spettino per intero** e non parzialmente, fino alla cessazione del rapporto locativo.

La Suprema Corte ritiene a tal riguardo che il locatore non inadempiente **abbia il diritto di pretendere quanto avrebbe potuto conseguire se le obbligazioni fossero state adempiute** (detratto l'utile ricavato) o che, con la normale diligenza, avrebbe potuto ricavare dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura ed il termine convenzionale del rapporto inadempito.

L'art. 1453 c.c. fa salvo in ogni caso il diritto al risarcimento della parte adempiente che chiede la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte, poiché tra i danni risarcibili è compreso anche il mancato guadagno, se e in quanto sia conseguenza diretta ed immediata dell'evento risolutivo, ai sensi dell'art. 1223 c.c.[\[6\]](#).

Tutto ciò in quanto il mancato conseguimento da parte del locatore dell'interesse contrattuale voluto, consistente nella percezione di un canone a fronte del godimento garantito al conduttore, si determina un danno che non viene meno per la sola riacquistata disponibilità del bene.

Egli continuerà invero a subire il pregiudizio derivante dalla risoluzione fino alla successiva rilocazione del bene a terzi, oppure fino al termine del rapporto originariamente pattuito[\[7\]](#).

Pertanto gli ermellini censurano la motivazione dei giudici della corte d'appello nella parte in cui ha ritenuto circoscrivere al solo termine di sei mesi del preavviso la liquidazione del danno da lucro cessante di parte locatrice, in quanto diversamente, il danno da lucro cessante andava calcolato sull'intero periodo.

[\[1\]](#) Cass. civ., Sent. n. 14655/2022.

[\[2\]](#) Cass. civ., Sent. n. 7360/1997.

[\[3\]](#) Cass. civ., Sent. n. 538/1997.

[\[4\]](#) Cass. civ., Sent. n. 18069/2019.

[\[5\]](#) Cass. civ., Ord. n. 11783/2017.

[\[6\]](#) Cass. civ., Sent. n. 2865/2015.

[\[Z\]](#) Cass. civ., Sent. n. 8482/2020.

Master di specializzazione

Locazioni immobiliari nella pratica e nel processo

Scopri di più

Procedimenti di cognizione e ADR

Brevi note in tema di notificazione nella residenza, nella dimora o nel domicilio

di **Valentina Baroncini**, Avvocato e Ricercatore di Diritto processuale civile presso l'Università degli Studi di Verona

Seminario di specializzazione

Sovraindebitamento e codice della crisi

Scopri di più

Cass., sez. II, 5 ottobre 2023, n. 28090, Pres. Lombardo, Est. Bertuzzi

[1] Notificazione – Notificazione nella residenza, nella dimora o nel domicilio – Consegna copia dell'atto a persona di famiglia o addetta alla casa, all'ufficio o all'azienda – Onere della prova

In caso di notificazione ai sensi dell'art. 139 c.p.c., la qualità di persona di famiglia, di addetta alla casa, all'ufficio o all'azienda, di vicina di casa, di chi ha ricevuto l'atto si presume iuris tantum dalle dichiarazioni recepite dall'ufficiale giudiziario nella relata di notifica, incombando sul destinatario dell'atto, che contesti la validità della notificazione, l'onere di fornire la prova contraria ed, in particolare, di provare l'inesistenza di un rapporto con il consegnatario comportante una delle qualità su indicate ovvero la occasionalità della presenza dello stesso consegnatario.

CASO

[1] Due soggetti proponevano davanti al Tribunale di Cosenza domanda di accertamento del loro diritto di proprietà su alcune unità immobiliari acquistate per intervenuta usucapione. La domanda veniva accolta con sentenza, poi appellata dai convenuti soccombenti, rimasti contumaci in primo grado.

Per quanto qui interessa, mediante l'atto di appello uno dei convenuti eccepiva la nullità della notifica dell'atto di citazione in primo grado, effettuata a mezzo posta, rilevando che esso risultava consegnato per errore nelle mani di un terzo soggetto, dichiaratosi sua moglie, ma che tale non era e che ciò gli aveva impedito di avere conoscenza del giudizio.

La Corte d'Appello di Catanzaro rigettava il gravame, rilevando che la notificazione era stata eseguita presso l'indirizzo del destinatario e che, a prescindere dall'esistenza del rapporto di coniugio o di parentela tra quest'ultimo e la persona a cui l'atto è stato consegnato, l'appellante non aveva comunque assolto all'onere di provare l'inesistenza di qualsiasi rapporto con il consegnatario, al fine di superare la presunzione di legge che questi, avendo

ricevuto l'atto, fosse persona di famiglia o addetto alla casa.

Avverso tale sentenza il convenuto appellante proponeva ricorso per cassazione denunciando, in particolare: *a)* violazione e falsa applicazione di norme di diritto e omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, per non avere la sentenza impugnata dato il dovuto rilievo alla circostanza che l'atto di citazione era stato ricevuto da persona che si era qualificata moglie del destinatario senza esserlo, come documentato dal certificato di stato di famiglia prodotto unitamente al ricorso; *b)* nullità della sentenza o del procedimento, assumendo che la circostanza che l'atto fosse stato ricevuto dalla moglie di altro soggetto fossero elementi tali da vincere la presunzione semplice posta dall'art. 139 c.p.c. in ordine al rapporto tra il destinatario e la persona di casa che riceve l'atto, e che per l'effetto la notificazione così effettuata fosse nulla in quanto eseguita a persona e in un luogo non riferibili in alcun modo al destinatario dell'atto.

SOLUZIONE

[1] La Cassazione dichiara l'inammissibilità del ricorso proposto ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 2), c.p.c., per conformità della decisione impugnata all'orientamento della Suprema Corte, senza deduzione di alcun argomento di confutazione.

Secondo la decisione in commento, con l'atto di appello il ricorrente non avrebbe mai contestato che la notifica dell'atto di citazione in primo grado fosse stata eseguita presso la sua abitazione – contestazione avanzata solo con il ricorso in cassazione –, essendosi limitato a dedurre che la persona che aveva ricevuto l'atto, qualificatasi come moglie, in realtà non era tale. Sulla scorta di tali rilievi la decisione della Corte di appello, che ha escluso che tale circostanza fosse causa di nullità della notifica in mancanza di allegazione e prova dell'inesistenza di qualsiasi collegamento tra la persona che aveva ricevuto l'atto e il destinatario della notifica, appariva dunque corretta, conformandosi all'orientamento di legittimità secondo cui, in caso di notificazione ai sensi dell'art. 139 c.p.c., la qualità di persona di famiglia, di addetta alla casa, all'ufficio o all'azienda, di vicina di casa, di chi ha ricevuto l'atto si presume *iuris tantum* dalle dichiarazioni recepite dall'ufficiale giudiziario nella relata di notifica, incombando sul destinatario dell'atto, che contesti la validità della notificazione, l'onere di fornire la prova contraria e, in particolare, di provare l'inesistenza di un rapporto con il consegnatario comportante una delle qualità su indicate ovvero l'occasionalità della presenza dello stesso consegnatario.

QUESTIONI

[1] La questione di merito esaminata dalla Corte riguarda l'operatività della presunzione sottesa all'art. 139 c.p.c. in materia di notificazione avvenuta nella residenza, nella dimora o nel domicilio del destinatario dell'atto.

La previsione, come noto, consente di effettuare la notificazione a mani del destinatario in uno dei luoghi in cui si svolge la sua vita o la sua attività. Essa, nel suo 2°co., prevede che «Se il

destinatario non viene trovato in uno di tali luoghi, l'ufficiale giudiziario consegna copia dell'atto a una persona di famiglia o addetta alla casa, all'ufficio o all'azienda, purché non minore di quattordici anni o non palesemente incapace», consentendo la consegna dell'atto da notificare a persona diversa dal destinatario.

Nel caso in cui il destinatario non venga trovato in uno di tali luoghi, dunque, il legislatore individua tre categorie di soggetti, posti in successione preferenziale, tassativa e vincolante, in rapporti determinati con il destinatario, nei cui confronti è possibile procedere alla consegna. La mancata menzione, nella relazione di notificazione, dei motivi che hanno impedito la consegna a mani del destinatario non determina la nullità della notificazione medesima, in quanto la consegna dell'atto a una delle persone indicate dalla legge come legittimate a riceverlo fa sorgere la presunzione della preventiva e vana ricerca del destinatario (Cass., 10 giugno 1999, n. 5706).

L'ufficiale giudiziario non è tenuto ad accertare l'identità o la qualifica rivestita dal soggetto in questione, essendo sufficiente documentare le dichiarazioni ricevute. I soggetti abilitati a ricevere l'atto in luogo del destinatario, peraltro, possono rifiutare la consegna, ciò cui consegue il mancato perfezionamento della notificazione; in caso di rifiuto, sarà allora possibile tentare la consegna alle altre persone, in posizione subordinata; in difetto, occorrerà procedere alle forme di notificazione di cui all'art. 140 c.p.c. (Cass., 10 settembre 2012, n. 15094).

La legittimazione del consegnatario a ricevere l'atto è subordinata non solo al tipo di rapporto che intercorre con il destinatario, ma anche (e soprattutto) alla sua presenza nei luoghi indicati nell'art. 139 c.p.c.: affinché la notificazione sia valida, dunque, la consegna deve effettivamente avvenire nei luoghi indicati dalla norma, e ciò deve positivamente risultare dalla relazione di notificazione, divenendo irrilevante, in caso contrario, il rapporto che lega consegnatario e destinatario dell'atto (Cass., 12 aprile 1996, n. 3445).

Venendo alla questione specificamente affrontata dalla Corte, rappresenta un orientamento consolidato quello che ricollega alla dichiarazione resa dal soggetto cui l'atto è consegnato, recepita dall'ufficiale giudiziario, l'insorgenza di una presunzione semplice circa la sussistenza della qualifica richiesta dall'art. 139, 2°co., c.p.c., senza – come detto – che l'ufficiale giudiziario sia tenuto a verificare la veridicità del contenuto della dichiarazione (Cass., 5 marzo 2014, n. 5220). Spetta quindi al destinatario della notifica, interessato a contestare la sussistenza della qualifica anzidetta, allo scopo di invalidare la notificazione effettuata, dimostrare la carenza, in capo al consegnatario, di una delle situazioni considerate dall'art. 139, 2°co., c.p.c. A tale riguardo, peraltro, la giurisprudenza di legittimità esclude che la sola produzione di risultanze anagrafiche da cui si evinca una difformità fra la dichiarazione resa e la situazione effettiva sia sufficiente a escludere la qualità anzidetta, essendo necessaria la prova che la presenza in casa (o altro dei luoghi considerati) del consegnatario era del tutto occasionale e momentanea (Cass., 30 novembre 2012, n. 21570; Cass., 15 ottobre 2010, n. 21362).

Nel solco di tale orientamento si colloca, evidentemente, anche la pronuncia in commento,

laddove ha ribadito che la qualità di persona di famiglia, di addetta alla casa, all'ufficio o all'azienda, di vicina di casa, di chi ha ricevuto l'atto si presume *iuris tantum* dalle dichiarazioni recepite dall'ufficiale giudiziario nella relata di notifica, incombendo sul destinatario dell'atto, che contesti la validità della notificazione, l'onere di fornire la prova contraria e, in particolare, di provare l'inesistenza di un rapporto con il consegnatario comportante una delle qualità su indicate ovvero l'occasionalità della presenza dello stesso consegnatario (Cass., 30 ottobre 2018, n. 27587; Cass., 5 aprile 2018, n. 8418; Cass., 17 maggio 2013, n. 12181).

Occorre infine rilevare che la produzione dello stato di famiglia effettuata solamente con la proposizione del ricordo per cassazione è stata ritenuta dalla Suprema Corte inammissibile, non rinvenendosi le condizioni in presenza delle quali l'art. 372 c.p.c. ammette la produzione di nuovi documenti nel giudizio di cassazione, non prodotti nella fase di merito. Tale disposizione, come noto, consente la produzione di documenti nuovi nel giudizio di legittimità solo nel caso in cui siano diretti, oltre che a provare l'ammissibilità del ricorso e controricorso, la nullità della sentenza impugnata. Tale locuzione va però intesa nel senso di vizi propri del provvedimento ovvero di vizi del procedimento che incidano direttamente sulla decisione medesima (Cass., 15 settembre 2021, n. 24942; Cass., 11 settembre 2018, n. 22095). Restano esclusi invece i documenti che tendono a provare la fondatezza dell'appello inficiando la decisione di merito adottata dal giudice sulla domanda o sulla eccezione della parte (Cass., 20 febbraio 2020, n. 4415; Cass., 12 luglio 2018, n. 18464). Nel caso di specie i documenti prodotti miravano evidentemente a provare circostanze nuove – vale a dire che la persona che aveva ricevuto l'atto era coniugata con persona diversa -, mai dedotte nel giudizio di merito. È evidente, pertanto, che la nuova produzione non mirava a far emergere un vizio del procedimento o un errore processuale, ma un vizio della decisione sulla contestazione della validità della notifica.

Seminario di specializzazione

Sovraindebitamento e codice della crisi

Scopri di più

Esecuzione forzata

Conseguenze e rimedi in caso di deposito incompleto o tardivo della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c.

di Paolo Cagliari, Avvocato

Seminario di specializzazione

Nuovo diritto delle esecuzioni

Scopri di più

[Cass. civ., sez. III, 17 ottobre 2023, n. 28846 – Pres. Rubino – Rel. Tatangelo](#)

Espropriazione immobiliare – Documentazione ex art. 567 c.p.c. – Termine per il deposito – Inosservanza – Rilevabilità – Completezza o meno della documentazione – Conseguenze

Massima: *“Qualora rilevi il tardivo o incompleto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c., il giudice dell'esecuzione non potrà emettere l'ordinanza di vendita: se la documentazione è stata depositata tempestivamente ma è incompleta, dovrà ordinarne l'integrazione in un termine perentorio, ai sensi dell'art. 567, comma 3, c.p.c., mentre se il deposito è avvenuto tardivamente o non è avvenuto affatto, dovrà dichiarare, anche d'ufficio, l'estinzione del processo esecutivo”.*

CASO

Il giudice dell'esecuzione disponeva la vendita dell'immobile pignorato, non rilevando che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. era stata depositata dai creditori precedenti quando il relativo termine era già scaduto.

Solo dopo che erano trascorsi nove mesi dall'emissione dell'ordinanza di vendita, la debitrice esecutata chiedeva che venisse dichiarata l'estinzione del processo esecutivo in conseguenza della tardività del deposito: il giudice dell'esecuzione, tuttavia, rigettava l'istanza, con provvedimento confermato all'esito del reclamo proposto ai sensi dell'art. 630 c.p.c., ritenendo che la pronuncia dell'ordinanza di vendita, avverso cui non era stata proposta alcuna impugnazione, avesse determinato la sanatoria di ogni precedente vizio.

Adita dall'esecutata, la Corte d'appello di Lecce riformava la sentenza che aveva respinto il reclamo e, per l'effetto, dichiarava l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione del processo esecutivo.

I creditori precedenti proponevano quindi ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso, affermando che, una volta pronunciata l'ordinanza di vendita e qualora quest'ultima non sia stata tempestivamente impugnata con l'opposizione agli atti esecutivi, è definitivamente precluso il rilievo – a istanza di parte o d'ufficio – del tardivo deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c., sempre che la stessa sia completa, essendosi determinata la sanatoria del vizio; in questi casi, di conseguenza, il giudice dell'esecuzione non potrà dichiarare l'estinzione del processo esecutivo.

QUESTIONI

[1] Con la sentenza che si annota, la Corte di cassazione non solo precisa quando il tardivo o incompleto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. può condurre alla declaratoria di estinzione del processo esecutivo, ma si preoccupa soprattutto di fornire una sorta di decalogo dei provvedimenti che il giudice dell'esecuzione deve assumere allorché riscontri una delle predette situazioni o, al limite, entrambe.

L'occasione per i giudici di legittimità di analizzare compiutamente la questione è stata fornita dal ricorso proposto dai creditori procedenti avverso la sentenza con cui la Corte d'appello di Lecce aveva dato ragione alla debitrice esecutata, che si era vista respingere l'istanza rivolta al giudice dell'esecuzione affinché dichiarasse l'estinzione del processo esecutivo in ragione dell'eccezionale tardività del deposito delle certificazioni richieste dall'art. 567 c.p.c.; l'istanza in parola era stata rigettata perché avanzata dopo che era stata emessa l'ordinanza di vendita, che non era stata fatta oggetto di alcuna impugnazione.

L'art. 567 c.p.c. – interessato dalla riforma di cui al d.lgs. 149/2022, che ha ridotto il termine per il deposito della documentazione ivi prevista, facendolo coincidere con quello stabilito dall'art. 497 c.p.c. per il deposito dell'istanza di vendita – prescrive che vengano prodotti l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, o, in alternativa, un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riferite al medesimo arco temporale.

In realtà, anche se la norma non lo richiede espressamente, le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597).

È questa, d'altro canto, la *ratio* sottesa all'esplicita previsione della rilevabilità in via officiosa del mancato o incompleto deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., ricollegabile alla necessità di assicurare che la vendita dell'immobile pignorato sia disposta solo dopo l'adeguata verifica – sulla base di indici di appartenenza formale e documentale – dell'effettiva

titolarità del bene in capo all'esecutato, in virtù di una serie continua di atti trascritti: solo in questo modo, infatti, il processo esecutivo può pervenire al suo esito e conseguire il suo scopo.

Il comma 3 dell'art. 567 c.p.c., peraltro, disciplina espressamente il caso in cui la documentazione risulti incompleta o sia stata depositata tardivamente: nella prima ipotesi, il giudice dell'esecuzione dovrà ordinarne l'integrazione entro un termine perentorio; nella seconda (e lo stesso vale quando non venga rispettato il termine assegnato per l'integrazione), il giudice dichiarerà – anche d'ufficio – l'inefficacia del pignoramento con riguardo all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione e disporrà la cancellazione della relativa trascrizione, dichiarando l'estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati.

La norma, tuttavia, non prevede alcun termine per l'esercizio del potere di rilievo officioso, sicché si tratta di verificare i rapporti tra tale disposizione e quella dettata dall'art. 630 c.p.c., che pone la regola – di carattere generale – per cui l'estinzione del processo esecutivo per inattività delle parti può essere rilevata anche d'ufficio, purché nella prima udienza successiva al verificarsi della fattispecie estintiva (sicché, per esempio, si ritiene che il limite per rilevare il tardivo deposito dell'istanza di vendita, che provoca l'inefficacia del pignoramento ai sensi degli artt. 497 e 562 c.p.c., è rappresentato dall'udienza *ex art.* 569 c.p.c.).

Da questo punto di vista, si contendono il campo tre orientamenti:

- per una prima impostazione, il termine individuato dall'art. 630, comma 2, c.p.c. per le ipotesi generali di estinzione non sarebbe applicabile alla fattispecie di cui all'art. 567 c.p.c., considerata la sua specialità;
- per una seconda impostazione, il generale limite preclusivo al rilievo officioso espresso nell'art. 630, comma 2, c.p.c. sarebbe applicabile anche nella speciale fattispecie estintiva prevista dall'art. 567 c.p.c. e l'udienza a tale fine rilevante sarebbe quella disciplinata dall'art. 569 c.p.c., anche sulla base del principio generale per cui nel processo esecutivo, strutturato per fasi indipendenti, le irregolarità verificatesi in una determinata fase e ivi non fatte valere non sono più rilevabili in quella successiva (fatta eccezione per quelle di gravità tale da non essere suscettibili di alcuna sanatoria);
- anche per una terza impostazione, l'art. 630, comma 2, c.p.c. sarebbe applicabile alla fattispecie estintiva di cui all'art. 567 c.p.c., ma il limite preclusivo per il rilievo officioso costituito dalla prima udienza successiva al verificarsi dell'estinzione non opererebbe nelle ipotesi di mancanza o di incompletezza della documentazione, dal momento che il vizio sarebbe tale da impedire comunque di dare corso alla vendita.

Indipendentemente dalla soluzione prescelta, secondo la Corte di cassazione, è indubbio che il mero tardivo deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. che sia comunque completa esclude il rilievo – officioso o su istanza di parte – dell'estinzione del processo esecutivo, allorquando si sia svolta, senza eccezioni o rilievi di sorta, l'udienza *ex art.* 569 c.p.c. e sia stata pronunciata l'ordinanza di vendita, senza che quest'ultima sia stata fatta oggetto di

rituale e tempestiva opposizione agli atti esecutivi.

Considerando i vari scenari che si possono presentare allorché si tratta di assumere i provvedimenti inerenti alla vendita dell'immobile, si giunge, così, all'enunciazione di un decalogo che vale tanto per il giudice dell'esecuzione, quanto per i suoi ausiliari (custode giudiziario e professionista delegato, anch'essi tenuti a effettuare i controlli sulla regolarità della documentazione depositata dal creditore precedente) e le parti:

- il giudice dell'esecuzione, prima di pronunciarsi sull'istanza di vendita in occasione dell'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., deve verificare se la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. sia stata regolarmente depositata;
- qualora il deposito sia incompleto o tardivo, non deve emettere l'ordinanza di vendita, ma, nel primo caso, ordinare l'integrazione della documentazione entro un termine perentorio, ovvero, nel secondo caso, dichiarare – anche d'ufficio – l'estinzione della procedura esecutiva, se il deposito è avvenuto tardivamente o non è avvenuto affatto;
- se, nonostante l'omesso, incompleto o tardivo deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., venga emessa ugualmente l'ordinanza di vendita, questa dovrà ritenersi illegittimamente pronunciata, ma occorrerà distinguere;
- infatti, in caso di omesso deposito della documentazione, l'estinzione della procedura esecutiva sarà sempre rilevabile dal giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, pure dopo l'emissione dell'ordinanza di vendita e fino al momento dell'aggiudicazione, dando luogo alla dichiarazione di estinzione del processo esecutivo (non essendo possibile assegnare, ai sensi dell'art. 567, comma 3, c.p.c., un termine per l'integrazione della documentazione non depositata neanche in parte e non essendo sanabile il relativo vizio, che priva il processo esecutivo della base documentale necessaria per il raggiungimento del suo esito);
- in caso, invece, di deposito tempestivo di documentazione incompleta, l'incompletezza potrà e dovrà essere rilevata dal giudice dell'esecuzione (anche d'ufficio e pure dopo l'eventuale erronea emissione di un'ordinanza di vendita non impugnata), andrà assegnato al creditore un termine perentorio per l'integrazione della documentazione, ai sensi dell'art. 567, comma 3, c.p.c. e, solo in caso di violazione di tale ulteriore termine, andrà dichiarata l'estinzione del processo esecutivo;
- in caso di deposito tardivo della documentazione comunque completa, se il giudice dell'esecuzione abbia erroneamente emesso l'ordinanza di vendita e questa non sia stata tempestivamente impugnata, il vizio resta sanato, non impedendo al processo esecutivo di raggiungere il suo scopo, sicché si potrà procedere regolarmente alla vendita;
- in caso di deposito tardivo e incompleto, invece, se il giudice dell'esecuzione abbia emesso ugualmente l'ordinanza di vendita e la stessa non sia stata tempestivamente impugnata, potrà successivamente essere rilevata, anche d'ufficio, solo l'incompletezza della documentazione, ma non il suo deposito tardivo, con la conseguenza che il giudice dell'esecuzione potrà solo assegnare un termine perentorio per l'integrazione, ai sensi dell'art. 567, comma 3, c.p.c.

Seminario di specializzazione

Nuovo diritto delle esecuzioni

Scopri di più

Obbligazioni e contratti

Le clausole di garanzia nella compravendita di partecipazioni sociali

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Master di specializzazione

International commercial contracts – Knowledging, negotiating, drafting

Scopri di più

Cass. civ., sez. II, 5 aprile 2023, n. 9347 – Pres. Di Virgilio – Rel. Trapuzzano

Parole chiave: Contratto di compravendita di partecipazioni sociali – Clausola di garanzia del venditore sulla sopravvenienza di passività fiscali e previdenziali incidenti sul patrimonio della società – Nullità per indeterminatezza – Esclusione – Condizioni

[1] Massima: *“In tema di cessione di partecipazioni sociali, soddisfa il requisito della determinabilità dell’oggetto – ed è dunque valida e non viola il canone di buona fede oggettiva – la clausola del contratto che preveda l’adeguamento del corrispettivo fissato alle sopravvenienze passive successivamente accertate (ossia verificate dopo la cessione), facenti capo alla società target, per fatti accaduti prima del perfezionamento dell’accordo traslativo, in ordine a causali specificate nei confronti di soggetti individuati”.*

Disposizioni applicate: cod. civ., artt. 1325, 1346, 1372, 1374, 1418

CASO

Nell’atto di cessione di una quota di partecipazione in società a responsabilità limitata, che prevedeva il pagamento rateale dei prezzi dovuti dai due cessionari, veniva pattuito che, se dopo la conclusione del contratto fossero emerse passività fiscali e previdenziali incidenti sul patrimonio della società, gli acquirenti sarebbero stati autorizzati a compensare quanto dovuto a titolo di corrispettivo con le somme riconducibili a dette situazioni debitorie.

Emessi, in accoglimento dei ricorsi proposti dal cedente per il pagamento delle parti di prezzo non ancora versate, due decreti ingiuntivi, gli acquirenti spiegavano opposizione, chiedendo che fosse accertata l’estinzione ovvero l’insussistenza dei crediti azionati, in forza della clausola di compensazione contenuta nell’atto di cessione della quota.

Il Tribunale di Cagliari rigettava le opposizioni e confermava i decreti ingiuntivi opposti.

La sentenza di primo grado veniva confermata all'esito del giudizio di appello, dal momento che il contenuto della clausola di compensazione era reputato generico e indeterminato quanto all'individuazione dell'ammontare delle passività da porre in detrazione rispetto al corrispettivo della cessione; in questo modo, secondo la Corte d'appello di Cagliari, i cessionari godevano di una discrezionalità che contrastava con i principi di lealtà e buona fede oggettiva, poiché rimetteva la determinazione del prezzo finale di vendita delle quote al loro arbitrio.

La sentenza di secondo grado era gravata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso, ritenendo che la clausola di garanzia inserita nell'atto di cessione delle partecipazioni sociali – e volta a consentire la quantificazione effettiva e definitiva del corrispettivo delle quote cedute – rispettasse il requisito della sufficiente determinabilità ex artt. 1346 e 1474 c.c., dal momento che le passività sopravvenute legittimanti la compensazione con il prezzo dovuto erano identificate con quelle scaturenti da fatti verificatisi prima del perfezionamento della cessione per le specifiche causali ivi riportate (tributi e sanzioni di carattere fiscale e previdenziale nei confronti degli enti altrettanto specificamente individuati).

QUESTIONI

[1] Sebbene la cessione di partecipazioni sociali abbia per oggetto diretto e immediato queste ultime, è frequente, nella prassi negoziale, che negli atti di vendita siano inserite clausole dirette a garantire il cessionario nel caso in cui si verificano eventi in grado incidere sulla consistenza del patrimonio sociale che la partecipazione rappresenta *pro quota* (e che costituisce l'oggetto mediato della cessione).

A questo proposito, la giurisprudenza ha chiarito che le garanzie assunte dal cedente in ordine alla situazione patrimoniale o finanziaria della società hanno lo scopo di neutralizzare l'incidenza negativa di atti o fatti di gestione compiuti prima del mutamento della compagine sociale, rispetto alle quali l'acquirente è estraneo, consentendo a quest'ultimo di ridurre il corrispettivo della cessione in misura pari all'ammontare delle sopravvenienze passive a carico della società le cui quote sono state cedute, o di assicurarsi a posteriori – ossia dopo il pagamento del prezzo – un indennizzo.

Si distinguono, in questo senso, due tipologie di clausole, accomunate dall'obiettivo di neutralizzare situazioni debitorie in grado di esplicare effetti negativi sul patrimonio della società e ignote al momento del perfezionamento della cessione, in quanto non ancora oggettivamente percepibili, sebbene i loro fatti costitutivi a quell'epoca si fossero già verificati.

Vengono in rilievo, in primo luogo, le clausole di aggiustamento (o di adeguamento, o di revisione) del prezzo, che, operando nel caso di mancata determinazione del corrispettivo

della cessione delle partecipazioni in misura fissa e immutabile, costituiscono il meccanismo negoziale volto a definirlo in via definitiva, ogni qual volta esso rappresenti l'espressione monetaria di un parametro patrimoniale (come il patrimonio netto o la posizione finanziaria netta) o reddituale (come il margine operativo lordo) della società *target* da calcolarsi alla data del trasferimento della proprietà delle partecipazioni: in tali casi, il prezzo viene inizialmente – vale a dire, in un momento precedente alla conclusione dell'operazione, per esempio in corrispondenza della sottoscrizione di un contratto preliminare – individuato in via provvisoria, sulla base della situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale della società *target* il più aggiornata possibile, per essere poi fissato definitivamente in un momento successivo (di norma, quando si addivene alla sottoscrizione dell'atto di cessione delle partecipazioni), avendo riguardo ai medesimi parametri e, dunque, sulla base di una nuova situazione patrimoniale, finanziaria o reddituale della società *target* aggiornata alla data assunta come riferimento. Le clausole in questione, pertanto, concorrono alla determinazione della misura definitiva della prestazione principale dovuta dall'acquirente (cioè il pagamento del prezzo).

Le clausole che introducono il riconoscimento di un indennizzo, invece, prevedono una prestazione complementare (rispetto a quella principale di pagamento del prezzo) a favore del compratore in caso di difformità tra il valore rilevante della società *target* garantito dal venditore e quello effettivo, allo scopo di ripristinare l'originario equilibrio sinallagmatico, sicché si tratta di un meccanismo patologico, volto a reintegrare il valore delle partecipazioni acquistate.

Secondo un filone di pensiero, peraltro, gli importi corrisposti al compratore a titolo d'indennità costituirebbero, in realtà, una mera modalità accessoria del contratto di cessione, funzionale alla rideterminazione del corrispettivo, operando come una sorta di sopravvenuto aggiustamento del prezzo, per superare in questo modo il *deficit* di informazioni che grava sul soggetto che si accinge a entrare in una compagine sociale il cui assetto patrimoniale è determinato da scelte e condotte rispetto alle quali è rimasto estraneo. Per effetto della previsione di una clausola di adeguamento del prezzo (quand'anche a mezzo della corresponsione di un indennizzo successivo), quindi, la parte cedente assume, a favore dell'acquirente, un'obbligazione compensativa in relazione a eventuali passività latenti ed esistenti già al momento del trasferimento, con esclusione invece delle passività future.

Nell'ordinanza che si annota, tuttavia, i giudici di legittimità hanno mostrato di privilegiare l'impostazione che distingue le clausole di aggiustamento del prezzo da quelle attributive di un indennizzo, a seconda che le sopravvenienze passive prese in considerazione siano contemplate quale causa giustificativa della revisione del corrispettivo fissato in via provvisoria, con funzione di riequilibrio del sinallagma contrattuale a beneficio dell'acquirente, oppure si collochino quale fonte di un obbligo ulteriore di natura indennitaria ovvero risarcitoria, il cui beneficiario sia la società *target*.

Nel caso di specie, le eventuali sopravvenienze passive (debiti di carattere fiscale e previdenziale nei confronti degli enti nominativamente individuati) erano state considerate specificamente ai fini della rettifica del prezzo di cessione, non ancora interamente versato al

momento del perfezionamento del contratto, essendo stato concordato un piano rateale di pagamento.

In questo modo, la clausola si configurava quale strumento di revisione del corrispettivo concordato in via provvisoria (a fronte del verificarsi di determinati eventi futuri, incidenti sull'andamento economico e finanziario della società *target*) e non già quale indennizzo da corrispondere a fronte di un prezzo già versato, non assumendo, dunque, natura o funzione assicurativa (con conseguente nascita in capo al cedente di un autonomo e specifico obbligo di indennizzo, altrimenti estraneo all'oggetto della garanzia legale cui il venditore è tenuto nei confronti dell'acquirente, rappresentato dal reintegro – totale o parziale – di passività sopravvenute riferibili alla gestione anteriore alla conclusione dell'operazione di cessione).

Qualificata la clausola controversa come appartenente al novero di quelle di aggiustamento del prezzo in senso proprio, i giudici di legittimità ne hanno ravvisato la validità, dal momento che:

- dal punto di vista oggettivo, le passività rilevanti, in ordine alle quali era prevista la possibilità di compensazione con il prezzo dovuto, erano espressamente identificate in debiti di natura fiscale o previdenziale e delimitate, dal punto di vista temporale, a quelle risalenti a fatti verificatisi antecedentemente al perfezionamento della cessione;
- dal punto di vista soggettivo, erano parimenti individuati in modo esplicito gli enti nei confronti dei quali sarebbero potute insorgere le passività rilevanti.

Pertanto, doveva considerarsi integrato il requisito della sufficiente determinabilità della clausola ai sensi degli artt. 1346 e 1474 c.c., con conseguente esclusione, da un lato, della sua invalidità e, dall'altro lato, della violazione dei canoni di correttezza e buona fede oggettiva.

Con il suo inserimento nell'atto di cessione, le parti avevano voluto fare in modo che, accertate le effettive passività gravanti sul patrimonio della società non imputabili agli acquirenti delle quote e quantificate il relativo importo, fosse possibile elidere automaticamente i crediti facenti capo, rispettivamente, al cedente (a titolo di corrispettivo) e ai cessionari (a titolo di valore di aggiustamento) e in questo modo addivenire, attraverso un meccanismo di compensazione impropria, all'individuazione del prezzo effettivo di cessione, sulla scorta dei criteri indicati nel contratto (la presenza dei quali escludeva che potesse essere predicata l'invalidità della clausola, posto che, ai fini della determinabilità dell'oggetto dell'obbligazione, è sufficiente che il contratto contenga i criteri che consentono di determinare l'oggetto della prestazione contrattuale e che l'obbligazione sorta possa essere attuata, corrispondendo a quel preciso interesse che la volontà delle parti ha inteso regolare).

Comunione – Condominio - Locazione

La diligenza del buon padre di famiglia nell'utilizzo della cosa locata

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Master di specializzazione

Diritto immobiliare e Real Estate

Scopri di più

[Cassazione civile, sez. III, Ordinanza del 15.4.2022, Presidente D. Sestini, Estensore F. M. Cirillo](#)

Massima: *“In materia di locazione, il conduttore risulta sempre obbligato ad osservare, nell'utilizzo della cosa locata, la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1587 n. 1 c.c., con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne modifichino la destinazione e la natura, indipendentemente dall'obbligo, ex art. 1590 c.c., di restituire al termine del rapporto la cosa locata nello stesso stato in cui essa è stata consegnata, sicché il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui al citato art. 1587 n. 1 c.c. e di agire nei confronti del conduttore inadempiente”.*

CASO

Tizio ricorreva al Tribunale di Foggia, Sezione specializzata agraria, contro Caio chiedendo la risoluzione del contratto di affitto tra di essi stipulato per grave inadempimento del convenuto con condanna dello stesso al rilascio del terreno e al risarcimento dei danni subiti.

In particolare, Tizio lamentava la demolizione, effettuata da Caio, di una parte del muro a secco di recinzione e parte dei muri a secco di contenimento, lo sradicamento di dieci alberi d'ulivo dovuto ai mezzi meccanici utilizzati per l'asportazione, nonché l'ostruzione dei solchi naturali di scorrimento delle acque piovane.

Il Tribunale dichiarava la risoluzione del contratto per colpa del conduttore, condannando lo stesso al risarcimento dei danni e alle spese di lite.

Caio impugnava la sentenza del giudice di prime cure e la Corte d'Appello di Bari accoglieva il gravame presentato, rigettando interamente le domande di Tizio e condannando questi al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio.

La Corte pugliese basava il proprio giudizio anche sulla sentenza di archiviazione del

procedimento penale, che contestualmente si era aperto a seguito di una denuncia da parte di Tizio, nella quale il giudice precisava come dagli elementi emersi in sede civile non vi fosse “*certezza in ordine alla attribuibilità del danneggiamento dei muretti e della sottrazione di pietrame e di alberelli di ulivo*” in capo a Caio.

Il giudice di seconde cure riteneva, infatti, che dagli atti non risultasse quale fosse l'effettivo stato dei luoghi al momento della stipulazione del contratto, così come non poteva desumersi dalle piantine catastali l'esistenza e la precisa collocazione dei muri a secco. Ugualmente, la testimonianza escussa in primo grado di giudizio, dalla quale era emerso che il teste aveva all'epoca visto tracce di pietrame lungo il confine e segni di mezzi meccanici, non consentiva di affermare con certezza che tali elementi fossero conseguenza di attività svolte dal conduttore.

Contro tale pronuncia della Corte d'Appello, Sempronio, erede di Tizio, proponeva ricorso in Cassazione, fondato su quattro motivi; Caio non svolgeva alcuna attività difensiva.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione accoglieva il ricorso e rinviava alla Corte d'appello di Bari, in diversa composizione, affinché procedesse ad un nuovo giudizio tenendo conto dei principi di diritto suindicati e valutando se sussistano o meno gli estremi per la risoluzione del contratto di affitto per inadempimento del conduttore.

QUESTIONI

Con il primo motivo di ricorso Tizio lamentava la violazione e falsa applicazione degli artt. 1588, 1590, comma 2, e 1177 c.c. in relazione ad un errata ripartizione dell'onere probatorio. In particolare, il ricorrente sosteneva che i danni derivanti dalla distruzione dei muretti a secco, dall'asportazione degli alberi e dall'ostruzione dei solchi di deflusso delle acque sarebbero stati accertati dall'istruttoria compiuta in primo grado. Ciò posto, la sentenza in esame avrebbe violato l'art. 1590, comma 2, c.c. poiché **il buono stato di manutenzione della cosa locata si deve ritenere presunto**, nonché gli artt. 1588 e 1177 c.c. in riferimento agli obblighi di custodia gravanti sul conduttore.

Con la seconda doglianza si rappresentava la violazione e falsa applicazione dell'art. 1587 c.c. e dell'art. 1590 c.c., comma 2, in relazione al rigetto della domanda risarcitoria del proprietario senza considerare che le citate norme pongono in capo al conduttore l'obbligo di usare la cosa locata con la dovuta diligenza, **con conseguente diritto del locatore di esigere in ogni momento quella diligenza e di agire contro l'inadempimento**.

Con il terzo motivo di ricorso Tizio asseriva la violazione e falsa applicazione degli articoli 2697, 2727 e 2729 c.c., nonché degli articoli 115 e 116 c.p.c., per avere la Corte pugliese rigettato la propria domanda risarcitoria senza fare corretto uso della **prova per presunzioni**. Il ricorrente, nello specifico, analizzava che dall'istruttoria sarebbe emerso che i muretti a secco

erano stati danneggiati e che in prossimità degli stessi vi erano tracce di passaggio di mezzi meccanici e autocarri. Facendo, pertanto, un uso corretto della prova presuntiva, la Corte di merito avrebbe dovuto accogliere la domanda risarcitoria.

La quarta ed ultima censura rilevava la violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 c.c., L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 5, in relazione all'art. 1588 c.c. e articolo 1590 c.c., comma 2, per non aver la Corte pugliese pronunciato la risoluzione del contratto per il deterioramento della cosa locata, il quale costituisce un inadempimento tale da comportare la risoluzione del contratto da parte del locatore.

La Corte di Cassazione decideva di trattare congiuntamente i quattro motivi di ricorso, benché differenti, in quanto tra loro strettamente connessi.

La Corte afferma, coerentemente alla precedente giurisprudenza di legittimità, che, in relazione al combinato disposto dell'art. 1587 e dell'art. 1590, comma 2, c.c., **l'obbligo del conduttore** di osservare, nell'uso della cosa locata, la diligenza del buon padre di famiglia con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, **è sempre operante** nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590 c.c., di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata.

Secondo gli Ermellini, infatti, in tema di risarcimento del danno per l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligo del conduttore, previsto dall'art. 1590 c.c., di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'aveva ricevuta (salvo deterioramento o il consumo risultante dall'uso della stessa in conformità del contratto, relativamente ai criteri di riparto dell'onere della prova), **incombe sul locatore fornire la prova del fatto costitutivo del vantato diritto**, e cioè del deterioramento intervenuto tra il momento della consegna e quello della restituzione dell'immobile, mentre **sul conduttore grava l'onere di dimostrare il fatto impeditivo della sua responsabilità**, e cioè che il deterioramento si sia verificato per uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile^[1].

La Cassazione ha sostenuto ad ogni modo che la presunzione di cui all'art. 1590 c.c., comma 2, c.c., secondo la quale **in mancanza di descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo**, può essere vinta solo attraverso una **prova rigorosa**^[2].

Oltretutto, l'obbligazione di restituzione dell'immobile locato gravante sul conduttore, ai sensi dell'art. 1590 c.c., deve considerarsi inadempita secondo i giudici di Piazza Cavour ogni qualvolta il locatore non ne riacquisti la completa disponibilità, così da poterne fare uso secondo la sua destinazione.

Pertanto, stando a quanto stabilito dalla Suprema Corte, a nulla rileva la circostanza per cui il locatore torni formalmente in possesso dell'immobile (indifferentemente che tale immissione nel possesso avvenga coattivamente o spontaneamente mediante consegna dell'immobile da

parte conduttore) se lo stesso risulti inutilizzabile in quanto occupato da oggetti del conduttore che ne ostacolano la fruizione da parte del locatore. Di conseguenza, la mancata rimozione dall'immobile dei beni del conduttore produce una responsabilità in capo a quest'ultimo ai sensi dell'art. 1591 c.c. In aggiunta, risulta irrilevante che tali beni siano di proprietà di un terzo se il conduttore vanta su di essi un diritto godimento o un qualunque titolo giuridico che attribuisca allo stesso il potere di disporre materialmente[3].

Da tale circostanza discende che *“anche se il rapporto locatizio viene risolto – sia contrattualmente, sia giudizialmente – l’obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell’articolo 1591 c.c., non richiede la sua costituzione in mora e continua fino al momento dell’effettiva riconsegna, che può avvenire mediante formale restituzione dell’immobile al proprietario ovvero con il rilascio dello stesso in condizioni tali da essere per quello disponibile. Conseguentemente **va esclusa l’avvenuta restituzione e permane l’obbligo del conduttore di pagare il corrispettivo qualora nei locali già tenuti in fitto vi siano ancora dei mobili appartenenti al conduttore**”*[4].

Orbene, laddove il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato o abbia compiuto innovazioni e miglioramenti non consentiti, tali da rendere necessario, per l'esecuzione delle opere di ripristino, l'esborso di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere in restituzione il bene locato, non essendo cessati gli effetti sostanziali del rapporto di locazione.

Il conduttore, in mora, agli effetti dell'art. 1220 c.c., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 c.c., quand'anche abbia smesso di servirsi dell'immobile, a meno che non si accerti un comportamento colposo del locatore, ai sensi dell'art. 1227 c.c., il quale avrebbe potuto, senza lo svolgimento di un'attività gravosa e straordinaria, provvedere a rimuovere i danni o le difformità dell'immobile locato[5].

Ad ogni modo, l'attuazione di tale prassi non risulta automatica ma differisce a seconda del caso concreto.

Il locatore, infatti, non potrà rifiutare la riconsegna ma potrà soltanto pretendere il risarcimento del danno cagionato all'immobile, tra cui le spese necessarie per la rimessione in pristino e per la mancata percezione del reddito nel periodo occorrente a tali lavori, nel caso in cui il deterioramento dipenda da inadempimento del conduttore all'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi dell'art. 1576 c.c.[6].

Potrà, invece, rifiutare la consegna del bene locato nell'ipotesi in cui il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo contrattuale di provvedere alle riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione o abbia apportato trasformazioni o innovazioni senza il consenso del locatore.

[1] Cass. civ., Ord. n. 6387/2018

[\[2\]](#) Cass. civ., Sent. n. 15361/2016

[\[3\]](#) Cass. civ., Ord. n. 20146/2018

[\[4\]](#) Cass. civ., Sent. n. 8675/2017, come già Cass. civ, Sent. n. 2452/1982

[\[5\]](#) Cass. civ., Sent, n. 27932/2022

[\[6\]](#) Cass. Civ., Sent. n. 5600/2004

Master di specializzazione

Diritto immobiliare e Real Estate

Scopri di più

Diritto successorio e donazioni

Esclusa la possibilità di revocazione del testamento per sopravvenienza di un figlio se il testatore ne aveva altri quando lo ha redatto

di **Corrado De Rosa**, Notaio

Seminario di specializzazione

Passaggio generazionale dell'impresa e il patrimonio familiare

Scopri di più

Cassazione civile sez. II, 05/10/2023, n.28043 (FALASCHI – Presidente – CRISCUOLO – Relatore)

(Articoli art. 687 cod. civ.)

Massima: *“La revocazione delle disposizioni testamentarie per sopravvenienza di figli non opera quando il testatore, al momento della redazione dell’atto di ultima volontà, aveva già figli, dei quali gli era nota l’esistenza, e ne sia poi sopraggiunto un altro. In tale ipotesi, l’art. 687 c.c., attesa la sua natura eccezionale, non essendo suscettibile di applicazione analogica o estensiva, non può ritenersi applicabile.”*

Fonte: *Diritto & Giustizia 2023, 6 ottobre*

CASO

La sentenza in rassegna riguarda la richiesta di revocazione di un testamento ex art 687 da parte di V.D.A.M. che era stata accertata figlia naturale del testatore D.A. con sentenza passata in giudicato nel 1983, perciò era stata convenuta in giudizio D.L, l'altra figlia *del cuius*.

La convenuta si costituiva in giudizio eccependo l'esistenza di un testamento pubblico del *de cuius*, risalente al 1935, con il quale ella era stata istituita erede universale, con attribuzione di alcuni legati ed altri lasciti secondari in favore di altri soggetti. Per questo chiedeva che la successione fosse regolata in base al testamento.

Il Tribunale con sentenza non definitiva dichiarava aperta la successione del *de cuius* e, previa revocazione del testamento per sopravvenienza di figli, dichiarava devoluta la successione tra l'attrice e la convenuta in parti uguali. Ordinava pertanto alla convenuta di pagare una somma a titolo di acconto ex art. 263 c.p.c. . Formulata riserva di appello avverso tale sentenza, il processo proseguiva al fine di addivenire alla redazione di un progetto di divisione dei beni

che veniva successivamente approvato dal Tribunale con successiva sentenza. Avverso questa decisione la convenuta, cui è succeduta l'erede nel corso del processo, proponeva appello. L'attrice resisteva in giudizio proponendo appello incidentale. La Corte d'appello di Roma con nel 2017 rigettava entrambi i gravami.

L'attrice propone ricorso per Cassazione avverso la pronuncia della Corte d'Appello romana, sulla base di quattro motivi. L'erede della convenuta resiste in giudizio con controricorso e propone ricorso incidentale sulla base di quattro motivi.

SOLUZIONE

La Suprema Corte comincia dall'analisi del primo motivo dell'appello incidentale che riguarda l'integrazione del contraddittorio per cui la corte afferma la correttezza di ciò che aveva disposto la corte d'appello.

Il secondo motivo del ricorso incidentale denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'articolo 687 c.c. e la conseguente mancata applicazione dell'articolo 539 c.c vigente alla data di apertura della successione.

Il Tribunale ha ritenuto che il testamento pubblico del *de cuius* dovesse ritenersi revocato per sopravvenienza di figli, ex art. 687 c.c., essendo intervenuto, a seguito di sentenza passata in giudicato dopo la morte del testatore, un riconoscimento giudiziale della paternità conseguito dalla ricorrente. La ricorrente incidentale, invece, ritiene errata la conclusione dei giudici del merito, sostenendo che essi non abbiano tenuto conto del fatto che, in realtà, il testatore aveva già una figlia, e cioè la dante causa della ricorrente incidentale. Sostiene, pertanto, che la norma dettata all'art. 687 c.c. operi soltanto nell'ipotesi di carenza assoluta di figli o di discendenti.

Per la Corte di Cassazione il motivo è fondato. Essa così ha dato continuità al principio già affermato nel 2017^[1] secondo cui *"il testamento redatto dal de cuius che, al momento della sua predisposizione, già avesse figli dei quali fosse nota l'esistenza, non è soggetto a revocazione per il caso di successiva sopravvenienza di un altro figlio, ex art. 687 c.c., attesa la natura eccezionale e, dunque, non suscettibile di applicazione analogica o estensiva di tale disposizione, che contempla la diversa ipotesi in cui il testamento sia stato predisposto da chi non aveva o ignorava di aver figli o discendenti."* La dottrina si è interrogata e divisa in merito alla ratio della norma codicistica: se essa debba rinvenirsi in una volontà presunta del testatore, che se fosse stato a conoscenza dell'esistenza di figli non avrebbe testato o avrebbe testato diversamente (fondamento soggettivo), o invece se il fondamento della norma debba ricercarsi in una finalità di tutela degli interessi familiari, e, più precisamente, degli interessi dei più stretti familiari del *de cuius*, cioè dei figli ignorati o sopravvenuti (fondamento soggettivo). I giudici ritengono che anche dall'interpretazioni letterale non sia possibile applicare la norma al caso in oggetto. *"Non ogni mutamento della composizione del quadro familiare, quale la nascita di figli ulteriori, può portare alla revocazione, ma soltanto quello che denoti, con la necessità anche di un richiamo all'ipotetica volontà del de cuius, legata alla preponderanza dell'affetto nei confronti dei figli, non ancora*

provato alla data cui risale il testamento, una situazione affatto diversa, e che possa appunto giustificare la revocazione.”

“Si è sottolineato che, anche ravvisando la ratio della norma in esame nella tutela di interessi familiari, il “bilanciamento” fra questi ultimi interessi e la volontà (reale) del testatore è stato compiuto nel momento in cui sono state scritte le norme sulla successione necessaria, le quali impongono di dover reagire nel caso di lesione avverso l’atto che esprima la volontà (reale) del testatore, senza quindi poter beneficiare (al di fuori dell’ipotesi di cui all’art. 549 c.c.) di una caducazione automatica delle previsioni lesive dei diritti dei legittimari.”

La Corte dunque accoglie questo motivo di appello incidentale cassando la sentenza e rinviandola alla Corte d’Appello di Roma.

Gli altri motivi di ricorso vengono o rigettati o cassati.

QUESTIONI

Il Collegio di Legittimità con questa sentenza approfondisce l’applicazione dell’articolo 687 c.c. rubricato *“Revocazione per sopravvenienza di figli”* disciplina un’ipotesi di revoca ex lege delle disposizioni testamentarie (sia a titolo universale che a titolo particolare), quale effetto della sopravvenuta conoscenza dell’“esistenza” di figli o discendenti o della “sopravvenienza” dei medesimi, ancorché postumi, successivamente alla redazione del testamento. La *ratio* della disposizione è stata identificata nella presunzione che il testatore, se avesse avuto, o non avesse ignorato di avere figli o discendenti, oppure avesse preveduto di averne in seguito, non avrebbe disposto così come fatto con il suo testamento[2]; nell’esistenza di un errore che vizia la volontà testamentaria, formatasi sul presupposto (poi rivelatosi infondato) dell’inesistenza o della non sopravvenienza di figli (o discendenti); e nella volontà del legislatore di «fornire una rafforzata tutela agli interessi successori dei figli (e dei discendenti).[3]

La sopravvenienza deve intendersi anche in senso giuridico[4], qualora il discendente abbia lo status di figlio successivamente alla confezione del testamento[5]. In tale prospettiva, la dottrina maggioritaria e anche la sentenza analizzata sostiene che il disposto dell’art. 687, comma 1 ha un fondamento oggettivo, riconducibile alla modificazione della situazione familiare rispetto a quella esistente al momento in cui il *de cuius* ha disposto dei suoi beni.

La revoca è preclusa quando alla data di confezione del testamento esistevano già altri figli, la cui esistenza era nota al testatore, e la revocazione sia invocata per la sopravvenienza di ulteriori discendenti: la modifica della situazione familiare che giustifica l’inefficacia del testamento deve infatti essere tale da creare un quadro oggettivo radicalmente mutato rispetto a quello presentatosi al testatore alla data di redazione del testamento e che appaia quindi connotato dalla sopravvenienza di figli, di cui si ignorava l’esistenza.[6] Ciò è suffragato dal fatto che l’articolo art. 687 c.c. sia norma eccezionale e quindi insuscettibile di interpretazione analogica in quanto prevede una ipotesi di inefficacia (*latu sensu* intesa) sopravvenuta di un negozio giuridico.[7] Una conclusione contraria creerebbe un conflitto con

la disciplina sulla successione necessaria, che verrebbe ad essere disapplicata in conseguenza della revoca del testamento: questo nonostante la normativa sulla successione necessaria sia pacificamente imperativa, mentre quella che regola l'istituto qui esaminato sia dispositiva, il terzo comma dell'art. 687 c.c. consente infatti al testatore di manifestare una volontà contraria alla c.d. revoca de iure e di porre così nel nulla la disciplina legale.[\[8\]](#)

Qualora sussistano entrambi i presupposti per la revoca (assenza di figli al tempo del testamento e

posteriore sopravvenienza, riconoscimento o esistenza di un figlio ignoto) questa si produce automaticamente nei confronti di tutte le disposizioni a titolo universale o a titolo particolare contenute nel testamento. La revoca è quindi sempre una evoca totale, ossia riguarda l'intero contenuto del testamento, non potendo, a differenza delle altre ipotesi di revoca, essere parziale: essa, cioè, non può avere ad oggetto solo talune disposizioni del negozio *mortis causa*, con l'esclusione però, come per le altre forme di revoca c.d. volontaria, delle disposizioni a carattere non patrimoniale, quali ad esempio il riconoscimento del figlio naturale.[\[9\]](#)

Secondo la tesi prevalente in dottrina e giurisprudenza la ratio della norma è quella di tutelare la posizione dei figli e dei discendenti: la revoca viene pertanto giustificata con la sopravvenuta modificazione della situazione familiare in relazione alla quale il testatore aveva disposto dei suoi beni, intesa come esigenza di assicurare la tutela del figlio sopravvenuto in conseguenza” della predetta modificazione, configurandosi l'istituto de quo quale mezzo di tutela ulteriore e non alternativo rispetto a quello approntato dalle norme a tutela dei legittimari: in altri termini, l'art. 687 c.c. introduce una più intensa ed efficace tutela dei figli e dei discendenti del *de cuius* (tutela che, come conferma la disciplina della successione necessaria consente anche di rendere priva di efficacia la contraria volontà del *de cuius*), tutela destinata a recedere nel solo caso in cui emerga una espressa volontà di mantenere ferme le disposizioni testamentarie ovvero laddove il testatore abbia diversamente provveduto ai sensi del terzo comma della norma qui esaminata.[\[10\]](#)

Secondo una diversa e minoritaria opinione il fondamento della revoca risiede invece nel rispetto della volontà presunta del testatore il quale, se avesse saputo dell'esistenza dei figli o discendenti, non avrebbe redatto quel testamento o, quanto meno, non lo avrebbe stilato con il medesimo contenuto.[\[11\]](#)

Secondo una ultima opinione la norma qui esaminata è certamente ispirata alla presunta volontà del testatore, ma ha altresì lo scopo di tutelare gli interessi della famiglia.[\[12\]](#)

[\[1\]](#) Cass. n. 18893/2017

[\[2\]](#) AZZARITI, 600; in giurisprudenza, Cass. n. 187/1970

[\[3\]](#) D'Amico, Revoca delle disposizioni testamentarie, in Enc. dir., XL, Milano, 1989, 226

[4] *Ex multis* Cass. n. 169/2018

[5] Cass. n. 1935/1996

[6] Cass. n. 18893/2017

[7] Cass. n. 1935/1996; Cass. n. 18893/2018

[8] Gazzoni, Una sentenza con “motivazione suicida” da inumare (figlio naturale dichiarato, cadavere esumato e testamento revocato, in *Dir. fam.* 2008, 1835, par. 7).

[9] Capozzi, *Successioni e donazioni*, Milano, 2015, 1001.

[10] Cass. n. 169/2018; Cass. n. 13680/2019

[11] Gazzoni, *op. cit.*, *ibidem*

[12] Capozzi, *Successioni e donazioni*, *cit.*, 998

Seminario di specializzazione

Passaggio generazionale dell'impresa e il patrimonio familiare

Scopri di più

Diritto e reati societari

Determinazione del valore delle azioni ad opera dell'esperto nominato dal Tribunale ex art. 2437 ter c.c.: l'istanza deve essere presentata entro il termine di 90 giorni

di **Francesca Scanavino**, Avvocato e Assistente didattico presso l'Università degli Studi di Bologna

Seminario di specializzazione

Successione mortis causa e il diritto societario

Scopri di più

[Corte d'Appello di Napoli, Sezione Specializzata in materia di imprese, Decreto n. 469 del 16 ottobre 2023](#)

Parole chiave: recesso – liquidazione – quote – società per azioni – amministratori – termine – termine perentorio – termine ordinatorio – nomina – incarico – esperto – valutazione – istanza – relazione giurata di stima – azioni – valore di liquidazione

Massima: *“La determinazione del valore delle azioni ad opera dell'esperto nominato dal Tribunale deve avvenire nel termine indicato dall'art. 2437 ter c.c. e, conseguentemente, la nomina dell'esperto deve essere richiesta in tempo utile per consentire il rispetto di tale termine”.*

Disposizioni applicate: articolo 2437 ter c.c.

Il caso in esame prende le mosse dal ricorso avanzato da due ex soci di una S.p.A. avanti il Tribunale di Napoli per demandare la nomina dell'esperto di cui all'art. 2437 ter c. 6 c.c., affinché costui redigesse relazione giurata di stima del valore di liquidazione delle azioni dai medesimi detenute nella società. Esponevano i soci, al riguardo, di aver esercitato il loro diritto di recesso e di aver contestualmente contestato, ai sensi dell'art. 2437 ter c. 6° c.c., il valore delle azioni determinato dagli amministratori, ma che la società aveva comunque ribadito loro la correttezza della valutazione dalla stessa operata.

La società si costituiva in giudizio deducendo che **(i)** i ricorrenti non avevano attivato il procedimento per la determinazione del valore delle azioni previsto dall'art. 2437 ter u.c. c.c. nel termine stabilito dalla legge, con la conseguenza che la stima operata dalla società era divenuta definitiva e non poteva più essere posta in discussione e che **(ii)** la società aveva peraltro provveduto all'acquisto delle quote, come stabilito dall'art. 2437 quater c. 5 c.c., ed aveva versato il relativo controvalore ai soci receduti, sicché, essendo esaurito il procedimento

di liquidazione delle azioni, ad avviso della resistente doveva ritenersi anche che difettesse l'interesse ad agire dei soci.

Il Tribunale rigettava l'istanza, sottolineando che seppure non fosse maturata alcuna preclusione in base all'art. 2437 ter c.c. (in quanto il termine di 90 giorni ivi previsto *"non e? il termine entro cui deve essere introdotto il procedimento di volontaria giurisdizione per la nomina del perito...bensì quello entro cui il perito, una volta nominato dal Tribunale, deve procedere alla redazione della perizia di valutazione delle azioni per le quali e? stato esercitato il recesso"*), tuttavia, i ricorrenti non avevano interesse agire *"visto che, medio tempore, si e? concluso, nonostante la mantenuta e costante contestazione in merito al criterio di liquidazione delle azioni recedute, il procedimento di liquidazione delle dette azioni che, tra l'altro, sono state pure integralmente rimborsate"*.

Avverso tale pronuncia i soci proponevano reclamo, ex art. 739 c.p.c., innanzi alla Corte d'Appello di Napoli. Si costituiva in giudizio altresì la società, impugnando, in via incidentale, ove necessario, il decreto del Tribunale nella parte in cui aveva escluso che l'istanza di nomina dell'esperto andasse proposta nel termine previsto dall'art. 2437 ter c. 6° c.c..

La Corte d'Appello rigettava il reclamo, sia pure sulla base di argomenti diversi rispetto a quelli indicati dal Tribunale.

Segnatamente, la Corte affermava che la questione della violazione del termine per la proposizione dell'istanza di nomina dell'esperto, previsto dall'art. 2437 ter 6° comma c.c., appariva in realtà assorbente.

Sul punto, esponeva che il procedimento delineato dagli artt. 2437 bis, ter e quater c.c. è interamente scandito da termini stabiliti in relazione a ciascuna attività e ciò al fine di garantire la speditezza del procedimento, onde abbreviare il più possibile l'incertezza in ordine all'effettiva situazione economica della società, nonché per impedire comportamenti ostruzionistici da parte della società, eventualmente finalizzati a ritardare il rimborso delle azioni ai soci recedenti.

Concludeva quindi la Corte d'Appello che la determinazione del valore delle azioni ad opera dell'esperto nominato dal Tribunale deve avvenire nel termine indicato dall'art. 2437 ter c.c. e che, conseguentemente, la nomina dell'esperto deve essere richiesta in tempo utile per consentire il rispetto di tale termine.

Infine, merita sottolineare il ragionamento esposto dalla Corte sulla natura del termine di cui all'art. 2437 ter c.c.: dichiarava al riguardo che ove al termine in questione (la cui natura non e? del tutto chiara) si attribuisca natura sostanziale, nessun problema si porrebbe giacché? la sua violazione comporterebbe certamente la decadenza dalla relativa facoltà; ove, viceversa, si voglia attribuire allo stesso natura processuale (ipotesi che sembrerebbe essere preferita dal giudice), *"e? sufficiente ricordare che se e? vero che sono perentori solo i termini dichiarati espressamente tali dalla legge (art. 152 comma 2° c.c.), ordinatori non sono i termini la cui"*

violazione non comporta alcuna conseguenza (diversamente non avrebbe senso stabilirli), bensì quelli che possono essere prorogati prima della scadenza (anche più volte) entro i limiti e con le modalità stabilite dall'art 154 c.p.c.”.

Seminario di specializzazione

Successione mortis causa e il diritto societario

Scopri di più

Procedure concorsuali e Diritto fallimentare

Cooperativa agricola ed assoggettamento alla liquidazione giudiziale

di Marta Bellini, Avvocato e Professore a contratto Università degli Studi di Verona

Master di specializzazione

Codice della crisi

Scopri di più

Tribunale di Gela 7 luglio 2023

Parole chiave: Liquidazione giudiziale – Cooperativa Agricola – Requisiti accesso liquidazione giudiziale

Massima: *“Ai fini dell’applicazione dell’art 2545 – terdecies c.c., occorre accertare sulla base dell’attività svolta in concreto dall’intimata, e non sulla base delle mere risultanze formali della visura camerale e dello statuto sociale, sia se lo scopo mutualistico proprio della cooperativa (art. 2511 c.c.) sia compatibile con lo svolgimento di una attività commerciale, sia se oltre all’attività agricola essa eserciti una attività commerciale. (omissis) Lo scopo mutualistico proprio delle società cooperative (art. 2511 c.c.) non è incompatibile con lo svolgimento di una “attività commerciale” in quanto, come chiarito dalla consolidata giurisprudenza di legittimità, non è necessario il cd. lucro soggettivo, ossia il perseguimento di un fine di lucro, bensì è sufficiente il cd. lucro oggettivo, inteso come proporzionalità tra costi e ricavi”.*

Disposizioni applicate: art. 2545- terdecies c.c. – art. 2135 c.c. – art. 49 CCI – art. 121 CCI – art. 41, comma 6 CCI

Il Tribunale di Gela affronta in modalità molto lineare, con metodo che non lascia spazio ad interpretazioni ulteriori, la possibile applicazione dell’istituto della liquidazione giudiziale alla società cooperativa, con specifico riferimento alla cooperativa con scopo mutualistico, affrontando l’argomento sia con riferimento all’esercizio effettivo di attività mutualistica in uno con attività anche di natura commerciale ed in secondo luogo, con riferimento alla sufficienza dell’esercizio dell’attività commerciale quale requisito soddisfattivo dell’assoggettabilità anche di questo tipo societario alla liquidazione giudiziale.

CASO E SOLUZIONE

A seguito di deposito dell’istanza di apertura di una liquidazione giudiziale, il Tribunale di Gela provvedeva alla verifica dei requisiti di assoggettabilità all’istituto (della liquidazione

giudiziale) della cooperativa a scopo mutualistico. Nello specifico il Giudice Relatore verificava, oltre la lettura delle risultanze formali, l'attività effettivamente svolta dalla cooperativa, con lo scopo di conoscere se la stessa effettivamente esercitasse attività lucrativa e non mutualistica e parimenti commerciale e non agricola.

Esclusi entrambi i requisiti che sarebbero stati ritenuti necessari per assoggettare la cooperativa alla liquidazione giudiziale (od alla liquidazione coatta amministrativa se prevista per numero dipendenti), precisava come lo scopo mutualistico fosse compatibile con lo scopo di lucro delle cooperative, rammentando come lo stesso insito nell'attività d'impresa, dovesse definirsi **"lucro oggettivo"** e come l'esercizio dell'attività agricola fosse altresì compatibile con l'esercizio di attività squisitamente commerciali, ma alle medesime attratte grazie alla connessione soggettiva ed oggettiva presente (art. 2135 comma 2 cc).

QUESTIONI APPLICATE NELLA PRATICA

In merito allo scopo mutualistico delle società cooperative.

L'art. 45 della Costituzione salvaguarda la funzione sociale della cooperativa, giustificando il trattamento legislativo speciale ad essa riservato (l. 59/1992 e le leggi speciali previste alle cooperative agricole, mutue assicuratrici, cooperative di credito etc.).

La disciplina (art. 2511 cc e seguenti) qualifica le cooperative in base allo **scopo mutualistico** ed al **capitale variabile**, individuando il primo (definizione tratta dalla Relazione al codice civile) *"nel fornire beni o servizi od occasioni di lavoro direttamente ai membri dell'organizzazione a condizioni più vantaggiose di quelle che otterrebbero sul mercato"*, ed il secondo nella circostanza che il capitale diminuisce ed aumenta rispettivamente con l'uscita e l'entrata di nuovi soci, senza che la società abbia subito una formale modifica dell'atto costitutivo (art. 2528 cc).

La mancanza di uno scopo di lucro, che viene meno grazie alla volontà di esercitare l'attività di impresa con lo scopo di soddisfare un particolare bisogno economico, permette alla cooperativa di poter fruire altresì di quello che viene definito il carattere democratico.

A diversificare poi le cooperative in sé vi è la distinzione tra **cooperative a mutualità prevalente** e **cooperative diverse**.

Solo le cooperative a mutualità prevalente svolgono la propria attività a favore dei soci o che si avvalgono nell'esercizio della propria attività quasi esclusivamente delle prestazioni lavorative dei propri soci anche al fine di poter fruire dei benefici fiscali che sono loro concessi. In questo senso si deve individuare una prima discriminazione sull'attività effettivamente svolta, che non rileva ai fini dell'assoggettabilità della società al Codice della Crisi, ben potendo la stessa, se qualificata impresa minore, comunque essere sottoposta alle procedure per la gestione della crisi da sovraindebitamento.

In merito alla corretta classificazione delle attività connesse come afferenti all'attività agricola, piuttosto che all'attività squisitamente commerciale.

Di diverso rilievo invece l'esame dell'effettiva attività svolta dalla cooperativa (o comunque da qualsiasi società). L'impresa agricola così come rivista con la riforma avvenuta grazie al D.lgs 228 del 2001, oggi vede largamente ampliata la propria gamma della possibile attività produttiva.

Definitivamente sciolto il legame con la terra, oggi si spazia dall'attività agricola storicamente intesa alle colture idroponiche. A tale ampliamento si è altresì affiancata la concessione all'esercizio di tutte quelle attività connesse all'attività principale (di trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti dell'attività agricola) che effettivamente sono di natura squisitamente "commerciale", ma che restano asservite e qualificate quali agricole in quanto all'attività agricola connesse soggettivamente ed oggettivamente.

Nella quantificazione e qualificazione dell'attività effettivamente svolta si innesta la difficoltà di comprendere quali esercizi possano ritenersi effettivamente agricoli e quali commerciali, in quanto solo ai secondi risulta applicabile il Codice della crisi e dell'impresa (art. 1 comma 1 CCI).

Ed in tal senso oggi si deve qualificare la ricerca dei requisiti che il Giudice deve effettuare quando venga lui riservata la richiesta di apertura di una procedura di liquidazione giudiziale: l'effettiva verifica che l'attività esercitata possa qualificarsi senza dubbio alcuno quale attività commerciale.

Se il criterio della prevalenza (quantificazione degli utili a bilancio) ha per anni rappresentato l'unico strumento effettivamente applicabile dalla giurisprudenza al fine di considerare "fallibile" o meno un'attività, oggi tale strumento non è del tutto oggettivo.

Le attività connesse infatti, benché esercitate in misura ridotta rispetto all'attività principale, possono sia essere motore di maggiori guadagni, sia essere qualificanti (ma solo apparentemente) di attività squisitamente commerciali, che in realtà esistono solo ed esclusivamente perché connesse all'attività agricola principale, perché altrimenti non potrebbero esistere.

Ed in tale prospettiva l'analisi compiuta dev'essere completa e profonda, soprattutto in presenza di una cooperativa, che di per sé potrebbe suggerire una realtà assolutamente avulsa dall'assoggettabilità alle procedure concorsuali maggiori (art. 2545 terdecies cc).

Concludendo

Il Tribunale di Gela nella corretta individuazione degli elementi che permettono di distinguere realtà societarie ascrivibili alla liquidazione giudiziale o meno, ben delineano due aspetti spesso dimenticati nell'analisi delle società cooperative: la distinzione tra lucro oggettivo e

soggettivo.

Le cooperative a mutualità prevalente non ambiscono ad alcun lucro ulteriore – **lucro soggettivo** che non sia l'esercizio dell'attività di impresa funzionale al miglior soddisfacimento dei bisogni dei propri soci (Cass. n. 9567/2017; Cass. n. 14250/2016 e Cass. n. 6835/2014). Ed in questo, lo svolgimento sistematico dell'attività commerciale rappresenta il **lucro oggettivo, che di fatto si sovrappone all'esercizio medesimo dell'attività di impresa.**

Quanto all'analisi del secondo requisito necessario all'assoggettabilità al fallimento, cioè la mancanza di esercizio di un'attività agricola, la fattispecie che qui interessa raccoglie i risultati di tale precisa analisi, trattandosi di una cooperativa lavoro la cui attività risulta la lavorazione e conservazione degli ortaggi dalla medesima cooperativa prodotti, e quindi un'attività di conservazione e trasformazione dei prodotti provenienti dall'attività agricola principale, esercitata con l'apporto dei soci cooperatori, nel pieno rispetto della normativa prevista per le cooperative a mutualità prevalente.

Per questo motivo, assenti i requisiti tutti richiesti sia dal punto di vista soggettivo che oggettivo della cooperativa, la stessa non risulta essere assoggettabile alla liquidazione giudiziale.

Master di specializzazione

Codice della crisi

Scopri di più

Diritto Bancario

Note sul servicer delle operazioni di cartolarizzazione

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Fideiussione, contratto autonomo di garanzia e altre garanzie a favore della banca

Scopri di più

Il *servicer* è il soggetto cui è devoluta l'attività di recupero e la gestione dei crediti nell'ambito di operazioni di cessione di crediti, ivi incluse le cartolarizzazioni (L. n. 130/1999). Il *servicer* è anzi il vero responsabile del funzionamento delle operazioni di cartolarizzazione, che rappresentano lo strumento più utilizzato dalle banche per 'smaltire' i crediti deteriorati.

L'attività di *servicing* è disciplinata, per le banche, dalla Circolare della Banca d'Italia n. 285 e, per gli intermediari iscritti all'albo ex art. 106 TUB, dalla Circolare n. 288 della Banca d'Italia.

Il *servicer* deve essere una banca o un intermediario ex art. 106 TUB (riserva di attività). Per quanto, in particolare, attiene alla riscossione dei crediti ceduti e ai servizi di cassa e di pagamento dell'operazione di cartolarizzazione, l'art. 2 della L. n. 130/1999 stabilisce che tali attività siano svolte da banche o da intermediari finanziari ex art. 106 TUB, prevedendo altresì che gli altri soggetti che intendano svolgere tali compiti debbano chiedere l'iscrizione nell'albo previsto dal predetto art. 106 TUB (v. anche, in argomento, la Circolare n. 288 di Banca d'Italia). Nella prassi, banche e intermediari si avvalgono, in regime di esternalizzazione, di società iscritte all'elenco ex art. 115 del Testo Unico delle leggi di pubblica sicurezza: tali operatori, incaricati delle attività di recupero, non sono sottoposti a vigilanza da Bankitalia (cfr. Banca d'Italia, *Servicers in operazioni di cartolarizzazione. Profili di rischio e linee di vigilanza*, novembre 2021).

La scelta di rimettere a banche e intermediari finanziari i compiti di *servicing* nelle operazioni di cartolarizzazione dei crediti risponde all'esigenza di assicurare un effettivo presidio di conformità su tali operazioni, mediante il coinvolgimento diretto di soggetti vigilati e specializzati nella gestione dei crediti e dei flussi di pagamento (Banca d'Italia, *Servicers in operazioni di cartolarizzazione. Profili di rischio e linee di vigilanza*, novembre 2021).

Nelle prassi di mercato i compiti del *servicer* – sia di "garanzia" che di natura "operativa" (es. attività di recupero, gestione dei reclami della clientela) – sono identificati con le espressioni di "*master servicing*" (funzioni di garanzia) e di "*special servicing*" (compiti operativi); a questa distinzione corrisponde un'organizzazione dell'attività di *servicing* di norma articolata su due soggetti distinti, uno o più ***special servicer*** non vigilati (società titolari della licenza ex art. 115

TULPS), incaricati delle attività di recupero dei crediti, e a margine il **master servicer** vigilato.

Così operando, la funzione unitaria attribuita dalla legge al *servicer* è, in buona parte, frustrata dall'esistenza di una prassi di mercato orientata verso pratiche che distinguono tra un "*master servicer*" vigilato che espleta, spesso solo formalmente, le funzioni di garanzia e uno "*special servicer*" non vigilato che si occupa delle attività di recupero.

A tale riguardo, è stato evidenziato che «questa impostazione non solo pregiudica la visione unitaria dell'operazione di cartolarizzazione ma svuota anche di significato il ruolo del *servicer* che, ridotto su un piano meramente formale, non può avere contezza dell'andamento dell'attività di recupero dei crediti cartolarizzati rimessa, in maniera pressoché integrale ed esclusiva, allo *special servicer* scelto direttamente dall'investitore dei titoli. Ciò, peraltro, incide anche sull'efficacia della vigilanza indiretta della Banca d'Italia che rischia di concentrare l'azione di vigilanza sul soggetto (il *master servicer*) meno determinante per l'attività di recupero e quindi per l'esito dell'operazione di cartolarizzazione» (Mele).

Seminario di specializzazione

**Fideiussione, contratto autonomo di garanzia e altre
garanzie a favore della banca**

Scopri di più

Nuove tecnologie e Studio digitale

Automazione e professione forense: come gli avvocati possono beneficiare dei chatbot legali

di **Mario Alberto Catarozzo** - Coach, Formatore, Consulente – CEO di MYPlace Communications

Master di specializzazione

Legal innovation e digital lawyer

Scopri di più

Abbiamo già affrontato in articoli precedenti come la tecnologia caratterizzata dall'Intelligenza Artificiale Generativa stia velocemente innovando il mondo del diritto sotto diversi punti di vista e sia destinata a modificare profondamente l'organizzazione della professione forense. Da ottobre 2022, quando la società Open AI ha lanciato sul mercato il chatbot più famoso, Chat GPT, le novità si sono susseguite a ritmo settimanale, se non quotidiano. I chatbot promettono di modificare l'interazione dell'uomo con le macchine, fino a rendere i robot e i relativi algoritmi su cui basano il proprio funzionamento veri e propri colleghi di lavoro e interlocutori privilegiati.

CHATBOT LEGALI IN ITALIA

Prima di entrare nel vivo della scoperta dei chatbot legali, è utile chiarire cosa sono e come funzionano. I chatbot legali sono programmi di intelligenza artificiale progettati per simulare conversazioni umane al fine di fornire informazioni legali agli utenti. Sono essenzialmente assistenti virtuali automatizzati che comprendono domande legali in linguaggio naturale e forniscono risposte pronte. I chatbot legali analizzano i testi con tecniche di elaborazione del linguaggio naturale (NLP) e machine learning per identificare l'intento dell'utente e estrarre concetti chiave. Sulla base di questa comprensione, possono rispondere a domande, fornire consigli legali elementari, completare moduli o persino creare documenti legali.

Il machine learning dei chatbot migliora la loro comprensione del linguaggio legale specifico e dell'emulazione del ragionamento umano. Ciò li rende assistenti sempre più preziosi per gli studi legali.

A differenza dei Paesi anglosassoni, in Italia l'uso dei chatbot legali è ancora agli inizi, scontrandosi con molte diffidenze e poca abilità nell'utilizzo delle nuove tecnologie anche da parte della popolazione dei professionisti forensi.

[CONTINUA A LEGGERE](#)

Master di specializzazione

Legal innovation e digital lawyer

Scopri di più