



Edizione di martedì 5 dicembre 2023

Comunione – Condominio - Locazione

Condominio: uso o abuso della cosa comune, questo è il dilemma!

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Procedimenti di cognizione e ADR

Gli arbitri possano imporre termini perentori, determinando la decadenza da allegazioni e deduzioni per chi non li abbia rispettati?

di **Francesco Tedioli, Avvocato**

Esecuzione forzata

Il custode giudiziario del bene immobile pignorato non è tenuto, di regola, a partecipare alle assemblee condominiali

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Obbligazioni e contratti

La clausola che subordina il trasferimento della proprietà al pagamento del prezzo non configura una condizione sospensiva di avv. Paolo Cagliari

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Comunione – Condominio - Locazione

Violazione del regolamento condominiale e svolgimento di attività di affittacamere

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Diritto e reati societari

I soci succedono nei debiti sociali di una società estinta nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione

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

Diritto Bancario

La domanda di accertamento negativo del credito

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Nuove tecnologie e Studio digitale

L'Intelligenza Artificiale e il futuro della professione legale: le prospettive per il 2024

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

Comunione – Condominio - Locazione

Condominio: uso o abuso della cosa comune, questo è il dilemma!

di Saverio Luppino, Avvocato

Seminario di specializzazione

Funzioni dell'esecutore testamentario

Scopri di più

Cassazione civile, sez. II, Sentenza del 14.3.2022 n. 8177, Presidente A. Cosentino, Estensore A. Carrato

Massima: *“I limiti posti dall’art. 1102 c.c. all’uso della cosa comune non impediscono al singolo comunista di installare un cancello su un ballatoio comune, al fine di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità, purché sia garantita agli altri comunisti l’ordinaria accessibilità ed il godimento comune della “res”, circostanza che deve essere provata dal partecipante che pretende di usare il bene in modo particolare”.*

CASO

Tizio e Caio, proprietari di un appartamento, convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Brescia Sempronia, anch’essa proprietaria di un appartamento confinante a quello degli attori nel medesimo fabbricato, affinché, accertata la comproprietà della scala e del balcone del primo piano, la stessa venisse condannata alla rimozione del cancelletto da lei posto su detto balcone, nonché al ripristino della situazione preesistente sul cortile di proprietà comune tramite l’eliminazione della pavimentazione posta all’ingresso dell’abitazione della medesima convenuta e lo sgombero di vasi ed, infine, al risarcimento dei danni conseguenti all’occupazione abusiva di dette parti, per una somma di Euro 5.000,00.

Costituita in giudizio la convenuta, chiedeva il rigetto delle istanze attoree e proponeva domanda riconvenzionale per la condanna degli attori a riposizionare il portone collocato nel cortile comune, oltre al risarcimento dei danni.

Il Tribunale, espletata l’attività istruttoria, condannava la convenuta alla rimozione del cancelletto posizionato sul ballatoio comune, nonché del rialzo sul cortile nella porzione antistante il proprio immobile, condannava gli attori a riposizionare l’originario portone o un nuovo analogo all’ingresso della corte, rigettando ogni altra domanda.

Sempronia appellava, quindi, la pronuncia del giudice di prime cure presso la Corte d’Appello di Brescia, la quale in parziale accoglimento del gravame, respingeva la domanda proposta

dagli originari attori avente ad oggetto la rimozione del cancelletto apposto sul ballatoio e respingeva nel resto le altre domande.

Tizio e Caio proponevano ricorso per Cassazione contro suddetta sentenza sulla base di un unico motivo, resisteva con controricorso Sempronio.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione accoglieva il ricorso cassando la sentenza della Corte d'Appello e rinviava alla stessa in diversa composizione.

QUESTIONI

I ricorrenti lamentavano in particolare, con l'unico motivo proposto, come la Corte bresciana avesse ritenuto fondato il motivo relativo all'asserita illegittimità della condanna alla rimozione del cancelletto, considerando lecita l'apposizione dello stesso sul balcone comune, oltretutto privo di chiusura, non rilevando pertanto alcuna violazione dell'art. 1102 c.c..

Andando ad analizzare la fattispecie regolata dall'art. 1102 si individua come i limiti posti dal suddetto articolo all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, **ossia il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari**, non impediscono al singolo condomino di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità^[1].

Proprio in relazione a tali limiti imposti al condomino, che nell'uso della cosa comune non deve alterarne la destinazione né impedire agli altri comunisti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, l'alterazione o la modificazione della destinazione del bene si ricollega **all'entità e alla qualità dell'incidenza del nuovo uso**, giacché l'utilizzazione, anche particolare, della cosa da parte del condomino è consentita quando la stessa non alteri l'equilibrio fra le concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri comproprietari e non determini pregiudizievoli invadenze dei diritti di questi^[2].

In ogni caso, l'uso della cosa comune non è in alcun rapporto con la quota maggiore o minore di proprietà del singolo condominio ed è totalmente sganciata dalle tabelle millesimali utilizzate per il calcolo delle spese relative alla gestione del bene stesso.

L'esercizio della facoltà di ogni condomino di servirsi della cosa comune, ai sensi e nei limiti dell'art. 1102 c.c., deve esaurirsi tuttavia nella sfera giuridica e patrimoniale del diritto di comproprietà sulla cosa stessa e non può essere esteso per il vantaggio di altre e diverse proprietà esclusive del medesimo condomino perché si verrebbe, allora, **ad imporre una servitù** sulla cosa comune in favore di beni estranei alla comunione, per la cui costituzione è necessario il consenso di tutti i comproprietari^[3].

Ciascun comproprietario ha, quindi, il diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e

più intensa di quella degli altri comproprietari, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di questi ultimi.

In particolare, per stabilire se l'utilizzo più intenso sia consentito dall'art. 1102 c.c. deve essere preso in considerazione non già l'uso concreto fatto dagli altri condomini in un determinato momento ma quello **potenziale** in relazione ai diritti di ciascuno.

Pertanto l'uso deve ritenersi permesso se l'utilità aggiuntiva ricavata dal singolo comproprietario non sia diversa da quella derivante dalla destinazione del bene, salvo che dia luogo a servitù a carico del bene stesso^[4].

Gli Ermellini, in via preliminare, hanno osservato come sia indiscusso il principio generale secondo cui la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non vada inteso in termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione.

Tuttavia, l'applicazione di tale principio deve essere relazionata alle specifiche fattispecie al fine di valutare se, purché la fruizione da parte di ciascun comproprietario non debba essere intesa in termini di assoluta parità, **colui che intende farne un uso più intenso**, come detto, **deve comunque comportarsi in modo che gli altri comproprietari non subiscano un possibile aggravamento dell'utilizzazione precedente**, nel senso che tale contegno non deve implicare una modalità di utilizzazione che possa determinare la configurazione di una possibile incomodità che, seppur non intollerabile, non consente un'agevole utilizzazione di tale bene.

La Suprema Corte, rileva inoltre come la circostanza che il cancelletto rimanesse sempre aperto o fosse privo di strumenti di chiusura era stata addotta tardivamente da Sempronia, a fronte, peraltro, dell'allegazione contraria dei ricorrenti, che l'avevano dedotta fin dall'inizio del giudizio, oltretutto comprovata anche dall'acquisita documentazione fotografica.

Ad ogni modo, ove anche fosse stato dimostrato che il cancelletto rimaneva ordinariamente aperto, Sempronia era tenuta a consentire l'accesso al ballatoio in modo libero agli altri condomini provvedendo quantomeno alla consegna in favore degli stessi della chiave di apertura del cancelletto per ogni evenienza.

Proprio su tale questione, la Cassazione si era già in precedenza pronunciata in maniera invece più restrittiva, non ritenendo possibile l'apposizione da parte di un condomino per suo esclusivo vantaggio di un cancello in un viottolo comune, destinato fin dalla costituzione del condominio al passaggio dei condomini e per l'accesso a locali di proprietà esclusiva degli stessi, perché una installazione di questo tipo costituisce comunque, pure qualora vengano messe a disposizione degli altri condomini le chiavi del cancello, **una modificazione delle modalità di uso e di godimento** della cosa comune che interferisce sul pari uso della stessa che

spetta agli altri condomini[5].

Lo strumento di tutela del condomino pregiudicato dall'utilizzo "oltre i limiti" della cosa comune è la domanda di ripristino dello *status quo ante*, la quale ha natura reale poiché si fonda sull'accertamento dei limiti del diritto di comproprietà sul bene.

Pertanto, la stessa rientra nella categoria delle azioni relative ai diritti autodeterminati cioè individuati in base al bene che ne forma l'oggetto, comportando, quindi, l'individuazione della *causa petendi* nel diritto di comproprietà stesso.

Di conseguenza, non risultano domande diverse laddove si rilevi, al fine della rimozione della struttura, preventivamente la mancanza della preventiva autorizzazione assembleare e successivamente i limiti dell'art. 1102 c.c..

Non incorre, per lo stesso motivo, vizio di ultrapetizione nel caso in cui il giudice che, dichiarando l'uso illegittimo del comproprietario, accolga la domanda ritenendo che la costruzione sia in contrasto con il decoro architettonico dell'edificio condominiale, trattandosi di limite legale compreso nel principio generale dettato dalla norma dell'art. 1102 c.c. e che, pertanto, deve condurre l'indagine giudiziale sulla verifica della liceità del mutamento d'uso[6].

In ogni caso, ancorché sia presente una clausola all'interno del regolamento di condominio, di natura convenzionale, che preveda il consenso preventivo dell'amministratore o dell'assemblea per qualsiasi opera compiuta dai singoli condomini che possa modificare le parti comuni del condominio, pur dovendosi riconoscere all'assemblea stessa la facoltà di ratificare o convalidare *ex post* le attività che siano state compiute da alcuno dei partecipanti in difetto nella necessaria preventiva autorizzazione, resta salvo l'interesse processuale di ciascun condomino ad agire in giudizio per contestare il determinato uso fatto della cosa comune ed il potere dell'assemblea di consentirlo, ove esso risulti comunque lesivo del decoro architettonico del fabbricato[7].

[1] Cass. civ., Ord. n. 33154/2019-

[2] Cass. civ., Ord. n. 24720/2019-

[3] Cass. civ., Ord. n. 5132/2019. Nel caso di specie la Cassazione si trovava a decidere di una controversia nata poiché una società, proprietaria di un locale sito al primo piano interrato di un condominio, aveva creato un accesso ad un adiacente terreno di sua proprietà costruendo tre varchi nella recinzione posta al confine tra gli immobili.

[4] Cass. civ., Sent. n. 2114/2018.

[5] Cass. civ., Sent. n. 12227/1995.

[\[6\]](#) Cass. civ., Ord. n. 2002/2020.

[\[7\]](#) Cass. civ., Ord. n. 29924/2019.

Seminario di specializzazione

Funzioni dell'esecutore testamentario

Scopri di più

Procedimenti di cognizione e ADR

Gli arbitri possano imporre termini perentori, determinando la decadenza da allegazioni e deduzioni per chi non li abbia rispettati?

di **Francesco Tedioli, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Mediazione alla luce della riforma cartabia e ultimi decreti attuativi

Scopri di più

Cass. sez. I, 4 luglio 2023, n.18772 Pres. Amendola – Rel. Terrusi

Arbitrato – Procedimento arbitrale – Norme applicabili – Procedimento arbitrale – Libertà delle forme – Assenza di previsioni nella convenzione di arbitrato – Possibilità dell’arbitro di regolare lo svolgimento del giudizio – Modalità – Condizioni

(artt. 112, 816 bis, 819 n.9 c.p.c.; 24 e 111 Cost.)

[1] Il procedimento arbitrale è improntato al principio di libertà delle forme, sicché, ove nulla sia stato previsto nella convenzione di arbitrato, spetta all’arbitro regolare lo svolgimento del giudizio, anche assegnando termini perentori per la produzione di mezzi di prova, purché ne abbia dato avviso alle parti, salvaguardando così il loro diritto di difesa. Ne consegue che è, invece, precluso all’arbitro di dichiarare inammissibile un atto o un’istanza o una produzione documentale per inosservanza di un termine o di una regola di condotta, ove la corrispondente attività conformativa non si stata anteriormente prevista come necessaria a pena di inammissibilità e in questa prospettiva resa nota alle parti.

CASO

In una controversia societaria, introdotta presso la Camera arbitrale di Modena, l’arbitro unico disponeva una c.t.u., che, tuttavia, non aveva esito, perché l’ausiliario del giudice non rinveniva la documentazione contabile che avrebbe dovuto essere oggetto di esame.

I convenuti (una società ed il legale rappresentante) chiedevano, allora, l’ammissione della produzione documentale inizialmente non rinvenuta e il rinnovo della c.t.u., il tutto per suffragare la loro domanda riconvenzionale.

L’arbitro non lo consentiva, atteso il decorso il termine per le istanze istruttorie, qualificato

come perentorio, in applicazione del regime delle preclusioni previsto dal codice di procedura civile nel processo ordinario. Rilevava, inoltre, che i documenti ulteriormente depositati dalla società convenuta non potevano trovare ingresso per la mancata osservanza degli artt. 74 e 87 disp. att. c.p.c., in ordine alla modalità di produzione. Conseguentemente, accoglieva la sola domanda principale.

La Corte d'Appello, a fronte dell'impugnazione per nullità del lodo, respingeva il gravame. Conseguentemente i soccombenti proponevano ricorso per cassazione.

Con il primo motivo, i ricorrenti denunziano la violazione o falsa applicazione degli artt. 819, n. 9, e 816 c.p.c., 24 e 111 Cost., perché, nel respingere il corrispondente motivo di nullità del lodo, la sentenza avrebbe violato il principio del contraddittorio: la convenzione di arbitrato non prevedeva termini perentori e l'arbitro non aveva avvisato le parti circa la loro natura al momento della relativa assegnazione.

Col secondo motivo, si deduceva la violazione o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c., perché l'arbitro aveva mancato di pronunciare sulle domande riconvenzionali di condanna alla restituzione degli utili indebitamente percepiti dai ricorrenti in arbitrato e di accertamento della compensazione tra le relative poste.

Infine, il terzo motivo denunciava la violazione o falsa applicazione degli artt. 74 e 87 disp. att. c.p.c. per essere stata erroneamente confermata la statuizione arbitrale in punto di inammissibilità della produzione contabile effettuata dalla società resistente in udienza, in quanto non corredata da un preciso elenco, a fronte invece del mancato richiamo delle dette disposizioni in sede arbitrale.

SOLUZIONE

La Corte accoglie il primo e il terzo motivo di ricorso, assorbe il secondo e cassa la sentenza con rinvio alla corte d'appello competente.

Il regolamento della Camera Arbitrale di Modena, per disciplinare le regole del procedimento arbitrale, richiama un serie di fonti: il codice di procedura civile, le norme appositamente fissate dalle parti, prima della costituzione del collegio arbitrale, lo stesso regolamento e, infine, le regole stabilite dagli arbitri.

Dall'esame delle deduzioni delle parti e dalla ricostruzione operata dalla Suprema Corte, emerge che il regolamento della camera arbitrale in oggetto non prevede termini perentori.

Il Giudice d'appello ha respinto l'impugnazione per nullità del lodo, sostenendo che l'arbitro si era rigorosamente attenuto alle disposizioni del codice di rito, pure richiamate (in generale) nel regolamento della camera arbitrale e, in particolare, alle disposizioni riguardanti la perentorietà dei termini per le produzioni documentali. I convenuti, infatti, non avevano osservato i termini assegnati e avevano richiesto l'ammissione di "uno scatolone di documenti

cartacei, non numerati, né forniti di preciso elenco”.

La Suprema Corte ritiene che la pronuncia della Corte d'appello risulti affetta da un errore di diritto, poiché l'arbitrato è governato dalle regole previste dall'art. 816-bis c.p.c. relative allo svolgimento del procedimento. A questa norma era necessario parametrare l'intera decisione in ordine alle prospettate ragioni di nullità del lodo per **vizio del contraddittorio**.

La disposizione richiamata prevede, infatti, che le parti possano stabilire nella convenzione d'arbitrato, oppure con atto separato anteriore all'inizio dell'arbitrato, «le norme che gli arbitri debbono osservare nel procedimento»: In mancanza «gli arbitri hanno facoltà di regolare lo svolgimento del giudizio nel modo che ritengono più opportuno», ma, in ogni caso, debbono attuare il principio del contraddittorio, «concedendo alle parti ragionevoli ed equivalenti possibilità di difesa».

Secondo una recente giurisprudenza della stessa Corte «nell'arbitrato rituale gli arbitri incorrono in violazione del principio del contraddittorio per mancata conoscenza dei punti di vista di tutte le parti del procedimento ove abbiano stabilito la natura perentoria di termini fissati per le allegazioni e le istanze istruttorie alla stregua di quelli di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c. Incorrono in violazione, in particolare, se abbiano dichiarato decaduta una parte per il tardivo esercizio delle facoltà di proporre quesiti e istanze istruttorie, ovvero di produrre documenti, “qualora la possibilità di declinare tale perentorietà non fosse prevista dalla convenzione di arbitrato, ovvero da un atto scritto separato o dal regolamento processuale dai medesimi predisposto, e in assenza di specifica avvertenza al riguardo al momento dell'assegnazione dei termini” (Cass. 21 gennaio 2016, n. 1099).

Sulla base di tale orientamento, la Corte afferma il seguente principio di diritto: «la libertà di forme che in generale caratterizza il procedimento arbitrale, se tollera che l'arbitro – ove niente di diverso emerga dalla convenzione di arbitrato – possa assegnare alle parti termini o regole istruttorie a pena di decadenza, non tollera invece che ciò possa avvenire senza un'antecedente precisa informazione alle parti stesse in merito all'andamento del giudizio in tal modo impresso; e ciò vale per qualunque regola alla quale l'arbitro ritenga che vada conformata la condotta delle parti con conseguenze sul processo. Ne consegue che è precluso all'arbitro di dichiarare inammissibile un atto o un'istanza o una produzione documentale per inosservanza di un termine o di una regola di condotta, ove la corrispondente attività conformativa non si stia anteriormente prevista come necessaria a pena di inammissibilità e in questa prospettiva resa nota alle parti».

QUESTIONI

La Cassazione torna ad affrontare il problema della natura perentoria dei termini nel procedimento arbitrale, con riferimento, in particolare, al principio di contraddittorio. Ove il diritto consacrato nell'art. 111 Cost. sia stato lesa, tale violazione può essere dedotta, in relazione ad eventuali decadenze o preclusioni oggetto di declaratoria giudiziale, anche quale possibile motivo di gravame per l'annullamento del lodo, ai sensi dell'art. 829 c.p.c.

Nel caso di specie, infatti, l'arbitro non ha precisato alle parti che i termini assegnati, per le produzioni documentali, erano perentori. Tale avviso non è intervenuto prima della loro fissazione, proprio perché l'arbitro era convinto che operasse la stessa regola, di perentorietà dei termini, vigente nel processo ordinario.

Va, invece, ricordato che l'arbitrato è un giudizio ispirato a **libertà di forme**. Tale procedimento **non conosce le preclusioni** (cfr., Cass., 7 febbraio 2007, n. 2717; Cass., 3 maggio 2004, n. 8320; Cass., 14 febbraio 2000, n. 1608; Cass., 14 febbraio 2000, n. 1620; lodo arbitrale 16 aprile 1997 in Riv. Arb., 1999, 805). proprio per il **rispetto del contraddittorio**, che impone, concretamente, agli arbitri di garantire alle parti piena difesa e possibilità di replica alle novità anche istruttorie introdotte dalla controparte.

L'ordinatorietà del termine non vale, tuttavia, per le ipotesi in cui le parti stesse, utilizzando il potere di regolamentazione del procedimento loro conferito dall'art. **816 bis c.p.c.**, abbiano derogato alle forme libere dell'arbitrato, fissando termini processuali perentori ed introducendo regole preclusive ad hoc.

La giurisprudenza pare, poi, aver introdotto un'ulteriore precisazione: quando le parti non hanno previsto alcuna norma specifica con la convenzione arbitrale o con atto successivo da loro sottoscritto, gli arbitri stessi nel corso del procedimento possono prevedere termini perentori, purché essi siano fissati prima del relativo incumbente o della relativa preclusione, dandone avvertimento alle parti, proprio nel rispetto del principio del contraddittorio.

Tali principi trovano conferma anche nella pronuncia in commento, ove la Suprema corte ribadisce che gli arbitri, nel regolare il procedimento, possono assegnare alle parti dei termini perentori per l'esercizio dei poteri processuali, tra i quali depositare documenti ed istanze probatorie (in dottrina v. Punzi, Disegno sistematico dell'arbitrato rituale, I, 2000, 483).

Ciascuna parte deve essere messa nella condizione di svolgere le proprie difese in tutto il corso del procedimento arbitrale, **senza incorrere in decadenze "a sorpresa"**. Si ribadisce, quindi, gli arbitri non possono dichiarare inammissibile un atto o un'istanza, per inosservanza di uno di quei termini, ove non avessero anteriormente, nel modo e nel tempo congruo, stabilito e reso nota alle parti le regole poi adottate.

Seminario di specializzazione

Mediazione alla luce della riforma cartabia e ultimi decreti attuativi

Scopri di più

Esecuzione forzata

Il custode giudiziario del bene immobile pignorato non è tenuto, di regola, a partecipare alle assemblee condominiali

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

Diritto agroalimentare

Scopri di più

Cass. civ., sez. II, 19 ottobre 2023, n. 29070 – Pres. Manna – Rel. Chieca

Espropriazione immobiliare – Custode giudiziario – Partecipazione all’assemblea condominiale – Legittimazione – Condizioni

Massima: *“In assenza di un’espressa previsione normativa e salvo che il giudice dell’esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative con il provvedimento di nomina o con altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti del custode giudiziario”.*

CASO

I proprietari di alcune unità immobiliari facenti parte di un condominio chiedevano l’annullamento della delibera con cui era stato nominato il nuovo amministratore, affermandone l’invalidità in quanto all’assemblea aveva preso parte un condomino proprietario di appartamento sottoposto a pignoramento e affidato alla custodia dell’Istituto Vendite Giudiziarie.

La domanda veniva respinta dal Tribunale di Treviso, con pronuncia confermata all’esito del giudizio di appello.

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

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, affermando che la partecipazione del custode giudiziario alle assemblee condominiali, in assenza di un’espressa previsione normativa che gli attribuisca la relativa legittimazione, dev’essere prevista dal giudice dell’esecuzione nel provvedimento di nomina o in altro successivo; in difetto di evidenze in tale senso, il diritto di prendere parte all’assemblea permane in capo al proprietario dell’immobile pignorato fino al

momento dell'emissione del decreto di trasferimento.

QUESTIONI

[1] Il custode giudiziario, annoverabile tra gli ausiliari del giudice, è investito, ai sensi dell'art. 65 c.p.c., della conservazione e dell'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati.

Nell'ambito dell'espropriazione forzata e di quella immobiliare in particolare, la figura del custode giudiziario assume un ruolo centrale, come dimostra l'implementazione dei poteri affidatigli a seguito delle modifiche apportate dal d.lgs. 149/2022 agli artt. 559 e 560 c.p.c.

Se è vero, infatti, che, a seguito del pignoramento, è il debitore a essere costituito custode dei beni pignorati, è altrettanto vero che il nuovo comma 2 dell'art. 559 c.p.c. ha anticipato e istituzionalizzato la sua sostituzione con un custode di nomina giudiziaria, che deve ora avvenire entro quindici giorni dal deposito della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. e contestualmente all'affidamento dell'incarico all'esperto stimatore, tranne il caso – invero di assai difficile verifica – in cui la sostituzione non abbia alcuna utilità ai fini della conservazione o dell'amministrazione del bene o per la vendita.

Oltre ai compiti tradizionalmente affidatigli, il custode giudiziario è ora chiamato anche a svolgere il controllo, in collaborazione con l'esperto stimatore, della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e a redigere apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione.

Anche per questo motivo, ovvero per l'incremento delle funzioni attribuitegli e per la specializzazione che esse richiedono, è espressamente previsto che il custode giudiziario, salvo che non venga individuato nell'istituto vendite giudiziarie, dev'essere un professionista inserito nell'elenco previsto dall'art. 179-ter disp. att. c.p.c., disposizione – anch'essa riscritta dal d.lgs. 149/2022 – che stabilisce requisiti assai più stringenti rispetto al passato per l'inserimento in detto elenco.

A termini dell'art. 560 c.p.c., il custode giudiziario:

- ha il dovere di vigilare affinché il bene pignorato sia conservato diligentemente e ne sia mantenuta e tutelata l'integrità;
- amministra e gestisce l'immobile pignorato, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, esercitando le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità;
- accompagna durante le visite coloro che sono interessati a formulare offerte d'acquisto;
- attua l'ordine di liberazione dell'immobile secondo le disposizioni impartite dal giudice dell'esecuzione e senza doversi attenere alle formalità prescritte dagli artt. 605 e seguenti c.p.c. in materia di esecuzione per rilascio.

Come affermato nell'ordinanza che si annota, i poteri del custode giudiziario sono dunque determinati dalla legge e dal provvedimento di nomina, che individuano il perimetro dei doveri e delle facoltà che spettano all'ausiliario.

Quando l'immobile pignorato faccia parte di un condominio, occorre stabilire a chi competa la legittimazione a partecipare all'assemblea: al proprietario esecutato o al custode?

L'art. 1136 c.c. stabilisce che detta legittimazione spetta ai condomini, cioè ai proprietari dei piani o delle porzioni di piano di cui si compone l'edificio condominiale.

Come noto, la proprietà dell'immobile assoggettato a espropriazione forzata continua a restare in capo al debitore esecutato fino a quando non venga emesso il decreto di trasferimento, che la attribuisce all'aggiudicatario dopo che questi ha provveduto al versamento del saldo prezzo (e, a seguito delle modifiche apportate dal d.lgs. 149/2022 all'art. 585 c.p.c., alla comunicazione delle informazioni necessarie per consentire l'espletamento delle verifiche richieste dalla normativa antiriciclaggio).

Dalla lettura coordinata delle menzionate disposizioni normative, la Corte di cassazione ha dedotto che, qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea e alle relative deliberazioni fino a quando non sia stato emesso il decreto di trasferimento, essendo detta legittimazione collegata allo *status* di condomino, ossia alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo.

Quando sia stato nominato un custode giudiziario dell'immobile pignorato, la legittimazione a partecipare all'assemblea condominiale fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento non si trasferisce in capo allo stesso, in modo automatico e generalizzato, per effetto del provvedimento di nomina.

Il custode, infatti, non è titolare di un'autonoma posizione di diritto, ma opera – nell'esercizio di un *munus publicum* – quale ausiliario del giudice, con l'incarico di provvedere alla conservazione e all'amministrazione dei beni pignorati: l'attività di conservazione consiste nel porre in essere tutto quanto si rende necessario per mantenere il bene nella sua efficienza e integrità, materiale e funzionale, mentre quella di amministrazione attiene alla gestione economica e produttiva dello stesso, concretandosi, per esempio, nella riscossione del corrispettivo del godimento dell'immobile o nella stipula di contratti di locazione finalizzati a rendere fruttifero il bene in attesa della sua vendita, in quanto il giudice dell'esecuzione abbia concesso la propria autorizzazione, a termini dell'art. 560, comma 2, c.p.c.

Oltre a ciò, al custode giudiziario nominato nell'ambito dell'espropriazione immobiliare è attribuito un ruolo peculiare e attivo, teso, da un lato, a favorire la proficua liquidazione dei beni staggiti e consistente nell'adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerte d'acquisto possano esaminarli, nonché, dall'altro lato, a conseguire la disponibilità dell'immobile, attraverso l'esperimento delle azioni previste dalla legge.

Sebbene la disciplina inerente alla custodia non codifichi la tradizionale distinzione fra amministrazione ordinaria e straordinaria, si ritiene che, onde evitare che l'attività del custode – che talvolta richiede interventi rapidi e risolutivi per la tutela del bene pignorato – possa essere ostacolata da un sistema di controllo preventivo eccessivamente rigido, gli atti aventi funzione di mera conservazione del bene (quali, per esempio, la riscossione dei canoni di locazione o il pagamento degli oneri relativi all'immobile) siano riconducibili a quelli di ordinaria amministrazione e non necessitino, come tali, dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Indipendentemente da ciò, peraltro, l'art. 676, comma 1, c.p.c. (dettato in materia di sequestro giudiziario, ma da considerarsi espressione di un principio valido per tutte le custodie e le amministrazioni giudiziarie di beni) prevede che spetta al giudice che nomina il custode stabilire i criteri e i limiti dell'amministrazione.

Proprio facendo applicazione di tale norma, il giudice dell'esecuzione ben può, se del caso con un provvedimento di carattere generale, impartire direttive al custode, precisando gli incarichi a lui assegnati e il modo in cui questi debbono essere svolti.

Alla luce della ricostruzione così operata, la Corte di cassazione ha concluso che i poteri del custode giudiziario sono quelli che gli derivano direttamente dalla legge o che sono determinati con provvedimento giudiziale: di conseguenza, in assenza di un'espressa disposizione *ad hoc* (qual è quella, per esempio, dettata in caso di caso di sequestro e, per analogia, di pignoramento di azioni o quote societarie, dall'art. 2352, comma 1, c.c., che attribuisce al custode il potere di esercitare il diritto di voto e, quindi, di partecipare alle assemblee) e salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina o in altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa tra i compiti dell'ausiliario.

Tale soluzione risulta coerente con la conservazione, in capo al debitore esecutato, del diritto di proprietà sull'immobile staggito – e, con esso, della qualità di condomino – fino al momento dell'emissione del decreto di trasferimento e della facoltà di continuare ad abitare l'immobile in pendenza della procedura esecutiva, quando non ne sia stata o ne debba essere ordinata l'immediata liberazione.

A favore di un simile approdo ermeneutico milita anche la previsione contenuta nell'art. 3, comma 2, lett. b), d.m. 15 maggio 2009, n. 80, recante il regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi di beni pignorati, ove la partecipazione alle assemblee condominiali viene annoverata tra le attività di straordinaria amministrazione, lasciando così intendere che la stessa non rientri, in ogni caso, fra gli atti di amministrazione ordinaria, come tali non bisognosi della preventiva autorizzazione del giudice dell'esecuzione.

Obbligazioni e contratti

La clausola che subordina il trasferimento della proprietà al pagamento del prezzo non configura una condizione sospensiva di avv. Paolo Cagliari

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

International commercial contracts – Knowledging, negotiating, drafting

Scopri di più

[Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2023, n. 12851 – Pres. Di Virgilio – Rel. Picaro](#)

Parole chiave: Esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto – Sentenza ex art. 2932 c.c. – Trasferimento della proprietà subordinato al versamento del prezzo – Condizione sospensiva – Esclusione – Risoluzione del rapporto per inadempimento – Condizioni

[1] Massima: *“Quando l’effetto traslativo derivante dalla sentenza emessa ai sensi dell’art. 2932 c.c. sia subordinato al pagamento del prezzo o del saldo del prezzo, l’evento futuro e incerto non è estraneo alle parti e non perde la sua natura di prestazione essenziale della compravendita, sicché la controparte, per svincolarsi dal rapporto negoziale costituito dalla sentenza, deve fare valere l’inadempimento o la tardività dell’adempimento come motivo di risoluzione ai sensi degli artt. 1453 e seguenti c.c. e non come causa d’inefficacia ex art. 1353 c.c.”.*

Disposizioni applicate: cod. civ., artt. 1353, 1359, 1453, 2932

CASO

Il promissario acquirente di un immobile, esperita vittoriosamente l'azione ex art. 2932 c.c., otteneva il trasferimento della proprietà del bene; la sentenza, peraltro, subordinava l'effetto traslativo al pagamento del saldo del prezzo, da effettuarsi mediante accollo del mutuo fondiario entro 180 giorni dal passaggio in giudicato della pronuncia.

A causa dello smarrimento del fascicolo di causa, tuttavia, non poteva essere acquisita tempestivamente la copia della sentenza che la banca richiedeva per perfezionare l'operazione di accollo, la quale, pertanto, si concludeva dopo lo spirare del termine fissato.

La curatela della società (nel frattempo dichiarata fallita) che aveva promesso in vendita l'immobile agiva quindi in giudizio perché fosse dichiarata l'inefficacia della sentenza emessa

ai sensi dell'art. 2932 c.c., per mancato avveramento della condizione cui era stato subordinato il trasferimento della proprietà; il Tribunale di Roma respingeva la domanda, con pronuncia confermata all'esito del giudizio di appello, dal momento che, da un lato, la clausola che aveva stabilito il termine per l'accollo del mutuo fondiario veniva qualificata non come condizione sospensiva, ma come termine di adempimento (non essenziale, in quanto la sua osservanza presupponeva la collaborazione dell'istituto di credito) e, dall'altro lato, era da escludersi che a carico dell'acquirente fosse imputabile un grave inadempimento.

La sentenza emessa dalla Corte d'appello di Roma veniva impugnata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso, affermando che quando la sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. subordini il trasferimento della proprietà al pagamento del prezzo (o all'esecuzione di una prestazione equivalente) entro un termine prestabilito, la sua inutile scadenza non determina automaticamente la mancata produzione dell'effetto traslativo per effetto dell'art. 1353 c.c., dal momento che non si è in presenza di una condizione sospensiva, ma di un termine (non essenziale, quando l'adempimento richieda la collaborazione di un soggetto terzo rispetto alle parti), la cui inosservanza può essere dedotta come causa di risoluzione del rapporto instaurato dalla sentenza ai sensi dell'art. 1453 c.c.

QUESTIONI

[1] Quando l'effetto traslativo promanante da una sentenza emessa a seguito del vittorioso esperimento dell'azione di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare sia subordinato al pagamento del prezzo entro un termine prestabilito e in caso di mancata osservanza di quest'ultimo, non si può applicare il meccanismo dell'inefficacia automatica previsto per la condizione sospensiva, ma la parte interessata dovrà fare valere l'inadempimento come causa di risoluzione nelle forme stabilite dall'art. 1453 c.c.

È questo il principio affermato dalla Corte di cassazione con la sentenza che si annota, che sposa il più recente orientamento formatosi in seno alla giurisprudenza di legittimità in ordine alla corretta qualificazione giuridica della clausola in questione.

La ricorrente aveva sostenuto la violazione dell'art. 1353 c.c. (dettato per il contratto condizionale, ma ritenuto applicabile anche al rapporto negoziale scaturente dalla sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c.), dal momento che la Corte d'appello di Roma, pur avendo accertato che la prestazione cui era stato subordinato l'effetto traslativo (l'accollo del debito contratto dalla promittente venditrice per l'edificazione dell'immobile promesso in vendita) non era stata adempiuta nel termine all'uopo fissato, anziché dichiarare l'inefficacia del rapporto contrattuale avente titolo nella sentenza, aveva ritenuto che il mancato tempestivo perfezionamento dell'accollo non fosse imputabile all'acquirente, al quale non poteva essere contestato un inadempimento grave, tale da giustificare la pronuncia di risoluzione.

L'impostazione patrocinata dalla ricorrente ravvisava nella clausola che subordina all'adempimento di una prestazione l'efficacia del contratto o della sentenza che ne tiene il luogo *ex art. 2932 c.c.* una condizione sospensiva: se, alla scadenza del termine fissato, l'evento dedotto in condizione (l'adempimento) si è verificato, gli effetti del contratto o della sentenza si producono automaticamente, mentre se, al contrario, non si è verificato, la produzione dei medesimi effetti risulta – in modo parimenti automatico – definitivamente preclusa.

La giurisprudenza, d'altronde, ammette la cosiddetta condizione (sospensiva o risolutiva) di adempimento, che subordina l'efficacia del negozio all'adempimento della prestazione cui è tenuta una delle parti: infatti, pur essendo la condizione – quale elemento accidentale del contratto – distinta dalla prestazione, non vi è assoluta inconciliabilità tra di esse, allorché un determinato evento, pur costituendo il risultato del previsto comportamento contrattuale, sia, oltre che futuro, obiettivamente incerto.

Non può dunque escludersi che l'adempimento di una delle parti venga dedotto come condizione e che l'esecuzione di una prestazione costituisca non solo l'oggetto di un obbligo convenzionalmente assunto, ma anche l'evento condizionante l'efficacia di una pattuizione, purché risulti una specifica volontà dei paciscenti in tale senso, tesa a rafforzare la realizzazione dell'interesse perseguito: si pensi, per esempio, all'ipotesi in cui, in vista della conclusione del contratto definitivo di compravendita, sia previsto, a carico del promittente venditore, l'obbligo di regolarizzare l'immobile promesso in vendita dal punto di vista urbanistico, edilizio o catastale, oppure di cancellare i gravami trascritti o iscritti su di esso e che all'adempimento di tale obbligo sia sospensivamente condizionata l'efficacia del preliminare.

Quando, tuttavia, l'evento condizionante il trasferimento della proprietà sia rappresentato dal pagamento del prezzo (o da altra prestazione sostanzialmente equivalente, in quanto diretta a preservare il rapporto di sinallagmaticità proprio della compravendita), esso mantiene la propria natura di prestazione essenziale del rapporto contrattuale, sicché la parte che intende svincolarsene deve fare valere l'inadempimento o l'adempimento tardivo come motivo di risoluzione ai sensi dell'art. 1453 c.c. e non come causa d'inefficacia automatica *ex art. 1353 c.c.*

Infatti, sebbene l'effetto traslativo possa essere *lato sensu* condizionato all'esecuzione della prestazione tipicamente gravante sull'acquirente, si tratta pur sempre di una condizione impropria, dal momento che si è al cospetto non di un evento futuro e incerto estraneo alle parti del contratto, ma dell'adempimento di una prestazione essenziale della compravendita.

Così, il condizionamento dell'effetto traslativo all'esecuzione di una prestazione che originariamente doveva avvenire al momento della conclusione del contratto definitivo sostituito dalla sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. sta a indicare che il trasferimento della proprietà si produrrà solo quando la prestazione condizionante sarà stata eseguita, onde garantire l'equilibrio sinallagmatico, facendo in modo che si verifichi non già in concomitanza

con il passaggio in giudicato della sentenza, ma solo quando la prestazione essenziale dell'acquirente (ossia il pagamento del prezzo o, come nel caso di specie, l'accollo del mutuo) sia stata compiutamente eseguita.

L'eventuale mancato o tardivo adempimento, dunque, non comporta, alla scadenza del termine fissato nella sentenza sostitutiva del contratto definitivo non concluso, l'automatica inefficacia della stessa, ma dev'essere fatto valere come inadempimento rilevante al fine di ottenere la risoluzione del rapporto avente titolo in detta sentenza.

Questa ricostruzione, che ha il pregio di dare rilievo alle cause che oggettivamente impediscono l'esecuzione della prestazione contrattuale e di consentire l'apprezzamento della gravità dell'inadempimento alla luce del programma negoziale pattuito nel preliminare, non è priva di conseguenze anche dal punto di vista degli effetti degli atti dispositivi eventualmente compiuti.

Infatti, ravvisando una condizione sospensiva, la mancata attuazione della prestazione determinerebbe l'inefficacia originaria del trasferimento disposto con la sentenza *ex art. 2932 c.c.* e, a cascata, di quelli successivamente disposti in forza del trasferimento coattivo, per effetto della cosiddetta retroattività reale (artt. 1357 e 1360 c.c.); al contrario, lo scioglimento per inadempimento del trasferimento prodottosi ai sensi dell'art. 2932 c.c. provoca la caducazione sopravvenuta dell'acquisto (sia pure con efficacia retroattiva, ai sensi dell'art. 1458, comma 1, c.c.), sicché gli ulteriori trasferimenti intervenuti nel frattempo in favore di terzi restano impregiudicati, fatti salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione in forza del combinato disposto dell'art. 1458, comma 2 e dell'art. 2652, comma 1, n. 1), c.c.

Del resto, secondo i giudici di legittimità, non è sostenibile ritenere operante l'automatismo della perdita di efficacia proprio della condizione sospensiva in un caso, come quello di specie, in cui la subordinazione dell'effetto traslativo al pagamento del corrispettivo entro uno specifico termine non era stata già prevista originariamente nel contratto preliminare, alla stessa stregua di quando manchi la fissazione di tale termine (essendo pacifica, in simile evenienza, la necessità di avvalersi dell'azione di risoluzione per inadempimento del rapporto negoziale costituito dalla sentenza *ex art. 2932 c.c.*), visto che la prestazione che viene in considerazione nei due casi è sempre la stessa ed è dovuta da una delle parti contrattuali a favore dell'altra, assumendo quindi rilievo sul piano dell'attuazione del programma negoziale e non su quello dell'efficacia del contratto definitivo o della sentenza sostitutiva dello stesso.

Ciò a maggior ragione se si considera che la sentenza emessa ai sensi dell'art. 2932 c.c. deve attuare pedissequamente il contenuto del programma negoziale espresso dalle parti nel contratto preliminare, non potendosene discostare.

La subordinazione dell'effetto traslativo al pagamento del prezzo (per intero o per la parte ancora dovuta), dunque, non introduce una condizione sospensiva di adempimento (pure astrattamente ammissibile), né una condizione risolutiva del trasferimento della proprietà, ma

regola l'esigibilità dell'obbligo principale dell'acquirente, nel senso che quando il termine per l'esecuzione della prestazione dovuta da una delle parti – cui la sentenza *ex art. 2932 c.c.* ricollegghi la produzione dell'effetto traslativo – non trovi riscontro in una specifica previsione di essenzialità nel contratto preliminare, esso va considerato come un mero termine di adempimento *ex artt. 1183 e 1184 c.c.* fissato a favore del debitore, che, prima della sua scadenza, non può pertanto essere considerato inadempiente.

Master di specializzazione

**International commercial contracts – Knowledging,
negotiating, drafting**

Scopri di più

Comunione – Condominio - Locazione

Violazione del regolamento condominiale e svolgimento di attività di affittacamere

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Master di specializzazione

Diritto e contenzioso ambientale

Scopri di più

[Tribunale Ordinario di Roma, V sezione civile, Sentenza n. 14050 del 29.09.2022, Giudice dott. Fabiana Corbo](#)

Massima: *“È orientamento giurisprudenziale ormai consolidato quello per cui le clausole regolamentari (come lo è quella che pone il divieto di “concedere in affitto camere vuote o mobiliate da farne comunque uso contrario alla tranquillità, al decoro e al buon nome del caseggiato”), che limitano i diritti dominicali dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, devono essere approvate da tutti i condomini, in quanto hanno valore negoziale”.*

CASO

Il caso descrive una controversia legale complessa che coinvolge gli attori proprietari di immobili all'interno di un condominio, e Sempronio, oltre alla società denominata Alfa S.r.l, in qualità di convenuti. La causa era iniziata atto di citazione regolarmente notificato, in cui gli attori avanzano diverse richieste innanzi al Tribunale di Roma.

Innanzitutto, gli attori richiedevano al Tribunale di ordinare la cessazione immediata di un'attività che consideravano illegittima, ovvero l'attività di affittacamere condotta nell'immobile di proprietà della convenuta Alfa S.r.l.

La richiesta era basata sull'assunto che Alfa S.r.l. stesse violando le disposizioni contenute nel regolamento di condominio dell'edificio. In particolare, gli attori sostenevano che il regolamento di condominio, datato 25.05.1922 e redatto da un notaio, contenesse una clausola che vietava espressamente la destinazione degli appartamenti ad uso affittacamere o attività simili che potessero disturbare la tranquillità ed il decoro del condominio^[1].

In data 01.08.2017 Alfa S.r.l., in qualità di conduttrice dell'immobile, comunicava preventivamente all'amministrazione condominiale l'imminente intenzione di avviare un'attività di affittacamere nell'edificio. Tuttavia, tale comunicazione non veniva preceduta da preventiva comunicazione all'amministrazione condominiale né tantomeno all'assemblea.

Questo sollevava questioni sul rispetto delle norme condominiali e sulla comunicazione tra le parti coinvolte.

In data 08.01.2018 veniva inviata diffida emessa dal condominio nei confronti della Alfa S.r.l. in cui si richiedeva la cessazione dell'attività di affittacamere e l'esibizione di autorizzazioni e documentazione correlata. A supporto della propria richiesta, il condominio menzionava anche che la tranquillità dei condomini era disturbata dai rumori provenienti dall'immobile in cui è condotta l'attività.

Gli istanti introducevano un tentativo di mediazione attraverso un procedimento conclusosi tuttavia con un verbale negativo. Successivamente si procedeva con atto di citazione e costituitisi in giudizio i convenuti, la causa era trattenuta dal giudice in decisione, concedendo alle parti i termini ex art. 190 cpc per deposito comparse conclusionali e memorie di replica.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Roma rigettava le domande attoree volte ad inibire la prosecuzione dell'attività svolta dalla Alfa S.r.l. poiché non suscettibile di violare alcuna clausola regolamentare, rigettando altresì ogni richiesta di risarcimento avanzata da parte attorea. Le spese seguivano la soccombenza e erano liquidate con condanna degli attori a rifondere, in favore dei convenuti, le spese di lite liquidando, per ciascuno, una somma di euro 6.738,00 per compensi, oltre rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge.

QUESTIONI

- Il caso in questione affronta diverse questioni relative alle clausole regolamentari nei condomini e la loro validità, con riferimento al diritto di proprietà esclusiva degli immobili. Il Tribunale di Roma richiama l'orientamento ormai consolidato in giurisprudenza secondo cui le clausole regolamentari, come quella che impone il divieto di affittare camere vuote o arredate in modo contrario alla tranquillità e al decoro del condominio, devono essere approvate da tutti i condomini, poiché hanno natura negoziale. In altre parole, tali clausole possono limitare i diritti di ciascun condomino sulla sua proprietà esclusiva, ma solo se sono state concordate da tutti i condomini [\[2\]](#).
- Inoltre, il Tribunale di Roma, ricordando che tali clausole danno luogo a servitù reciproche atipiche, richiama l'articolo 2643 cc, n. 4, che richiede la trascrizione dei contratti che costituiscono o modificano servitù prediali per renderli opponibili ai terzi acquirenti di diritti reali incompatibili con tali servitù. In questo contesto, il Tribunale enuncia che la mancanza di menzione delle servitù costituite nel regolamento di condominio nell'atto di trasferimento della proprietà non le rende opponibili ai terzi acquirenti, a meno che non siano state specificamente menzionate nell'atto di

trasferimento[3]

- In conseguenza di ciò, il Tribunale ricorda che “poiché i limiti negoziali alla destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva devono essere ricompresi nell’ambito delle servitù, ove il regolamento di condominio non sia richiamato nell’atto di acquisto dell’immobile o non sia stato espressamente oggetto di approvazione da parte del soggetto acquirente, per poter opporre dette clausole ai nuovi titolari del bene non è sufficiente la trascrizione del regolamento ma è altresì necessario che, nella nota di trascrizione, sia fatta specifica menzione della servitù”.
- Nel caso di specie, il regolamento condominiale prodotto dagli attori, che ne affermavano la sua natura contrattuale, era privo dei requisiti per poter essere opponibile. Esso infatti, non risulta va essere stato trascritto[4]. Nel caso di specie il giudice di prima istanza esaminava nel dettaglio la documentazione prodotta in giudizio rilevando che le pagine che riportavano il contenuto del regolamento non recavano riferimenti circa la data o il numero di trascrizione, ma solo timbri e sottoscrizioni del notaio. E non vi era nemmeno la prova della necessaria nota di trascrizione (non prodotta) con l’inserimento delle clausole limitative dei diritti dei condomini ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c. Inoltre, non risultava che il regolamento di condominio e la clausola invocata fossero stati espressamente accettati da parte del convenuto al momento dell’acquisto dell’immobile[5].
- In conclusione, Il Tribunale di Roma, rigettava le domande attoree tendenti ad impedire la prosecuzione dell’attività svolta dalla Alfa S.r.l. poiché la stessa non violava alcuna clausola del regolamento condominiale. I giudici di primo grado rigettando altresì le richieste degli attori al risarcimento del danno, condannavano gli stessi alla soccombenza delle spese.

[1] Il regolamento condominiale riportava il divieto di destinare gli immobili a diverse attività, enunciando all’art. 1: “E’ vietato destinare gli appartamenti ad una qualsivoglia industria o di ambulanza, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegni, case d’alloggio come pure di concedere in affitto camere vuote o mobiliate da farne comunque uso contrario alla tranquillità, al decoro e al buon nome del caseggiato”.

[2] Il Tribunale ricorda che, “come chiarito dalla Corte di Cassazione, infatti, tali clausole danno luogo a servitù reciproche atipiche consistenti, fra l’altro, nell’assoggettare al peso della non modificabilità della destinazione tutti i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva a vantaggio delle altre proprietà immobiliari (Cass. n. 21024/2016).

[3] Ricorda il Tribunale che “l’art. 2643, n. 4, c.c. richiede la trascrizione dei “contratti che costituiscono o modificano servitù prediali” al fine di renderli opponibili ai terzi acquirenti di un diritto reale incompatibile con la servitù medesima. Pertanto, la trascrizione di un atto di trasferimento della proprietà -senza alcuna menzione delle servitù costituite a favore dell’immobile trasferito – non conferisce a questa alcuna pubblicità e non la rende opponibile ai terzi acquirenti del fondo servente, tranne nel caso in cui la servitù sia stata portata a loro conoscenza nei rispettivi atti di trasferimento (Cass. n.5158/2003)”.

[4] Nel caso di specie il giudice di prima istanza esamina nel dettaglio la documentazione prodotta in giudizio asserendo che: “Le pagine che riportano il contenuto del regolamento non recano stampigliatura alcuna in ordine alla data ed al numero di trascrizione, ma solo timbri e sottoscrizioni del notaio. E non vi è nemmeno prova della necessaria nota di trascrizione (non prodotta) con l’inserimento delle clausole limitative dei diritti dei condomini ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c.”.

[5] Il convenuto aveva acquisito pro quota l’immobile in qualità di erede legittimo del *de cuius*

Master di specializzazione

Diritto e contenzioso ambientale

Scopri di più

Diritto e reati societari

I soci succedono nei debiti sociali di una società estinta nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione

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

Master di specializzazione

Diritto vitivinicolo

Scopri di più

[Tribunale Parma, Sentenza n. 1215 del 20 settembre 2023](#)

Parole chiave: estinzione – cancellazione – Registro delle Imprese – debiti sociali – successione – onere probatorio – riscossione – bilancio – attivo – liquidazione – bilancio finale di liquidazione – creditori sociali insoddisfatti –

Massima: *“L’art. 2495 c. 3 c.c. prevede che, dopo la cancellazione della società dal Registro delle Imprese, i creditori sociali insoddisfatti possono fare valere i loro crediti nei confronti dei soci, fino alla concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione. Il fenomeno successorio che si verifica in capo ai soci a seguito dell’estinzione della società implica che, rispondendo essi dei debiti sociali nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione, grava sul creditore l’onere della prova circa la distribuzione dell’attivo sociale e la riscossione in base al bilancio finale di liquidazione”.*

[Nel caso in esame la domanda di pagamento dei debiti sociali, riassunta avverso i soci a seguito dell’estinzione della società dal Registro delle Imprese, è stata dichiarata inammissibile poiché non è stato provato che quest’ultimi abbiano riscosso somme a seguito della liquidazione sociale].

Disposizioni applicate: art. 2495 c. 3 c.c.

La società Alfa sas chiedeva e otteneva ingiunzione di pagamento nei confronti di società Beta Srl in liquidazione per la somma di Euro 72.622,80, in forza di un contratto di appalto sottoscritto tra le parti in data 20 gennaio 2007.

Beta S.r.l. in liquidazione proponeva inizialmente opposizione domandando la revoca del decreto ingiuntivo. In corso di causa, il difensore della medesima dava poi atto che la società era stata cancellata dal registro delle imprese in data 20.10.2021.

Alfa sas procedeva quindi alla riassunzione del giudizio nei confronti di Tizio e Caio quali soci di Beta Srl.

Il Tribunale di Parma, chiamato a decidere la vertenza in esame, sottolineava innanzitutto che l'art. 2495 c. 3 c.c. prevede che, dopo la cancellazione della società dal Registro delle Imprese, i creditori sociali insoddisfatti possono fare valere i loro crediti nei confronti dei soci, fino alla concorrenza delle somme da questi riscosse in base al bilancio finale di liquidazione.

Evidenziava inoltre che, secondo la giurisprudenza (*ex multis* Cass. 31933/2019) il fenomeno successorio che si verifica in capo ai soci a seguito dell'estinzione della società, implica che, rispondendo essi dei debiti sociali nei limiti di quanto riscosso a seguito della liquidazione, grava sul creditore l'onere della prova circa la distribuzione dell'attivo sociale e la riscossione in base al bilancio finale di liquidazione.

Nel caso in esame, era stato prodotto in giudizio unicamente il bilancio finale di liquidazione della Beta S.r.l., dal quale si evinceva l'insussistenza di residui attivi per i soci.

Il giudice – rilevando quindi che non era emersa (né era stata fornita) prova contraria da parte della Alfa sas circa il fatto che i soci di Beta S.r.l. citati in riassunzione avessero riscosso attivo sociale in base al bilancio finale di liquidazione e constatando che nessuna allegazione sul punto era stata fornita dalla parte (che si era limitata a ribadire le ragioni di merito poste a fondamento della domanda iniziale) – dichiarava la domanda Alfa Sas inammissibile.

Master di specializzazione

Diritto vitivinicolo

Scopri di più

Diritto Bancario

La domanda di accertamento negativo del credito

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Successione mortis causa e il diritto societario

Scopri di più

La domanda di accertamento negativo del credito è autonomamente esperibile anche se il rapporto di conto corrente è ancora in corso, poiché quando il conto corrente è aperto l'interesse del cliente trova normale soddisfazione nel ricalcolo dell'effettivo saldo, depurato degli addebiti nulli e quindi per tali motivi la domanda di nullità può essere sempre proposta, pur in mancanza di una collegata azione di ripetizione (*ex multis* Trib. Taranto 15.4.2015: all'esperimento di un'azione di nullità il correntista generalmente ha certamente interesse, pur in mancanza di azione di ripetizione, se si considera che le clausole nulle divengono inefficaci e quindi il rapporto potrebbe proseguire a condizioni per lui migliori; App. Milano 20.7.2017; App. Milano 19.9.2017; Trib. Monza 14.3.2017; Trib. Padova 23.1.2018; Trib. Paola 10.2.2018; App. Milano 1.3.2018: la domanda di mero accertamento dell'esatto saldo del conto non presenta alcun vincolo di strumentalità rispetto alla domanda di condanna alla restituzione dell'indebitato, godendo di «autonoma dignità in quanto sorretta da un interesse giuridicamente rilevante»; Trib. Verona 4.10.2018; Trib. Salerno 16.1.2018).

Le domande di nullità (così come quelle di accertamento degli addebiti illegittimi perché non concordati e di accertamento del saldo seppur non finale) prescindono, infatti, dalla chiusura del rapporto al momento della proposizione in quanto permane il concreto interesse del correntista alla dichiarazione delle invalidità contrattuali e degli addebiti comunque illegittimi, al fine di permettere lo svolgimento del rapporto secondo legge.

Dello stesso tenore sono le conclusioni della giurisprudenza di legittimità, secondo cui il correntista ha comunque un interesse di sicura consistenza a che si accerti, prima della chiusura del conto, la nullità o validità delle clausole anatocistiche, l'esistenza o meno di addebiti illegittimi operati in proprio danno e, da ultimo, l'entità del saldo (parziale) ricalcolato, depurato delle appostazioni che non potevano aver luogo. Tale interesse rileva, sul piano pratico, almeno in tre direzioni: quella della esclusione, per il futuro, di annotazioni illegittime; quella del ripristino, da parte del correntista, di una maggiore estensione dell'affidamento a lui concesso, siccome eroso da addebiti *contra legem*; quella della riduzione dell'importo che la banca, una volta rielaborato il saldo, potrà pretendere a seguito della cessazione del rapporto (allorquando, cioè, dovranno regolarsi tra le parti le contrapposte partite di debito e credito). Sotto questi tre profili la domanda di accertamento prospetta, per il

soggetto che la propone, un sicuro interesse, in quanto è volta al conseguimento di un risultato utile, giuridicamente apprezzabile, che non può attingersi senza la pronuncia del giudice (nei termini Cass. n. 21646/2018; conf. Cass. n. 30850/2023; Cass. n. 5904/2021; Cass. n. 5919/2016; Cass. n. 798/2013).

Come osservato dalle Sezioni Unite della Cassazione, il correntista, sin dal momento dell'annotazione in conto di una posta, avvedutosi dell'illegittimità dell'addebito in conto, ben può agire in giudizio per far dichiarare la nullità del titolo su cui quell'addebito si basa e, di conseguenza, per ottenere una rettifica in suo favore delle risultanze del conto stesso: e potrà farlo, se al conto accede un'apertura di credito bancario, proprio allo scopo di recuperare una maggiore disponibilità di credito entro i limiti del fido concessogli (Cass., Sez. Un., 2.12.2010, n. 24418; conf. Cass. n. 30850/2023; Cass. n. 798/2013).

Seminario di specializzazione

Successione mortis causa e il diritto societario

Scopri di più

Nuove tecnologie e Studio digitale

L'Intelligenza Artificiale e il futuro della professione legale: le prospettive per il 2024

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

Master di specializzazione

Legal innovation e digital lawyer

Scopri di più

Il 2023 sta volgendo al termine ed è arrivato il momento di fare bilanci, ma anche di chiedersi cosa aspettarsi per il nuovo anno alle porte. Chat GPT e, più in generale, l'Intelligenza Artificiale Generativa sono state le novità assolute dell'anno appena trascorso. L'interesse intorno a questi temi è enorme, così come gli investimenti di Big Tech come Microsoft, Google, Apple e molte altre che su questo terreno fanno di giocare la partita del prossimo decennio. L'AI Generativa rappresenta una sottoclasse avanzata dell'intelligenza artificiale, distinta per la sua capacità di generare nuovi dati da una serie di dati esistenti.

Versioni di Intelligenza Artificiale gratuita applicate ai più famosi motori di ricerca, come Bing di Microsoft e Bard di Google hanno già rivoluzionato il modo di interagire con il web, per non parlare di Chat GPT di Open AI, che giunta alla quarta versione aggiornata ha appena introdotto novità importanti, potenziando ancora di più le qualità della più famosa AI attualmente in commercio.

IL MONDO DEL DIRITTO

Se l'AI sta rivoluzionando campi come l'automotive, i trasporti e più in generale l'Industria 4.0, certamente il mondo del diritto non è rimasto a guardare. Le applicazioni già in corso sono molteplici e per il prossimo futuro ci si aspetta una penetrazione maggiore dell'AI sia nei singoli studi legali, sia nella giustizia e nel mondo del diritto più in generale. Nel settore legale, la GenAI offre un potenziale senza precedenti. Può essere programmata per eseguire attività che vanno dalla semplice categorizzazione di documenti alla generazione di testo, fino alla redazione di interi atti.

L'Intelligenza Artificiale (IA) è una delle tecnologie più interessanti e influenti del nostro tempo, che sta rivoluzionando il modo di lavorare anche dei professionisti legali. Nel settore giuridico l'AI sta già avendo un impatto significativo sulla professione legale, ponendosi come assistente virtuale per la ricerca, l'analisi, l'elaborazione e la comprensione di volumi enormi di documenti e dati legali.

[CONTINUA A LEGGERE](#)

Master di specializzazione

Legal innovation e digital lawyer

Scopri di più