



## **Edizione di martedì 22 ottobre 2024**

### **Proprietà e diritti reali**

**Proposta di locazione commerciale, affare concluso tramite un secondo mediatore e diritto del primo mediatore alla provvigione**

di **Valerio Sangiovanni, Avvocato**

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

**Differenze operative tra disconoscimento della scrittura privata e della conformità della copia all'originale**

di **Marco Russo, Avvocato**

### **Esecuzione forzata**

**Impossibile eseguire coattivamente l'obbligo di consegnare una cosa che non esiste più**

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

### **Obbligazioni e contratti**

**Compravendita di terreno gravato da servitù sottaciuta dai venditori e risarcimento del danno**

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

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

**Condominio: realizzazione di un cappotto termico sulle superfici esterne dell'edificio condominiale**

di **Saverio Luppino, Avvocato**

### **Diritto e reati societari**

**Utilizzo di fatture per operazioni soggettivamente e oggettivamente inesistenti e frode fiscale: l'onere probatorio gravante sull'Amministrazione finanziaria**

di Asia Bartolini, Dottoressa in Legge

## **Procedure concorsuali e Diritto fallimentare**

**Ammissibile un piano liquidatorio all'interno di una composizione negoziata**

di Silvia Zenati, Avvocato e Dottore Commercialista

## **Diritto Bancario**

**Capienza patrimoniale del fideiussore e garanzia del credito**

di Fabio Fiorucci, Avvocato

## **Soft Skills**

**Comunicazione studi legali: trasformate il vostro quotidiano in materiale per il progetto di comunicazione**

di Amalia Di Carlo - Ufficio stampa di Marketude

## Proprietà e diritti reali

---

# ***Proposta di locazione commerciale, affare concluso tramite un secondo mediatore e diritto del primo mediatore alla provvigione***

di Valerio Sangiovanni, Avvocato

Seminario di specializzazione

## **Locazioni commerciali e affitti di azienda**

Scopri di più

Tribunale di Roma, 26 luglio 2024, Giudice Russo

### **Parole chiave**

Mediazione – Provvigione – Affare – Conclusione – Pluralità di mediatori

**Massima:** *“Quando un primo mediatore mette in contatto locatore e conduttore e trasmette al locatore una proposta di locazione firmata dal conduttore e successivamente le trattative vengono perfezionate con l'intervento di un secondo mediatore, il primo mediatore ha comunque diritto alla provvigione avendo messo in contatto le parti dell'affare e avendo dunque contribuito causalmente alla conclusione del contratto, senza che l'intervento del secondo mediatore e nemmeno la conclusione del contratto a condizioni economiche diverse valga a escludere il suo diritto alla provvigione”.*

### **Disposizioni applicate**

Art. 1754 c.c. (mediatore), art. 1755 c.c. (provvigione), art. 1758 c.c. (pluralità di mediatori)

### **CASO**

Il proprietario di un esercizio commerciale desidera metterlo a reddito e **si rivolge a un mediatore** consegnandogli le chiavi dell'unità immobiliare, affinché provi a trovare un conduttore adatto. Non viene concluso nessun contratto di mediazione per iscritto, ma è fuori di dubbio che il mediatore si attivi per cercare un conduttore su incarico del proprietario. A un certo punto, il mediatore trova un possibile conduttore interessato alla locazione e gli fa firmare una proposta di locazione, che prevede la corresponsione di un canone mensile di 4.000 euro. Il mediatore si reca dal proprietario con la proposta firmata dal conduttore e un assegno in garanzia. Qualche giorno dopo, il proprietario comunica però di non essere interessato alla locazione, in quanto le condizioni offerte non soddisfano appieno le sue aspettative economiche.

L'affare pare sfumato, senonché – successivamente – il mediatore viene a conoscenza che il medesimo immobile è stato locato dal proprietario alla stessa impresa che aveva effettuato la proposta di locazione. Era difatti intervenuto nelle trattative, all'insaputa del primo mediatore, un **secondo mediatore**, che aveva convinto il conduttore a offrire una somma mensile maggiore (4.500 euro), somma che era stata accettata dal proprietario. Il primo mediatore ritiene di avere contribuito alla conclusione dell'affare e chiede il pagamento della provvigione ad ambo le parti del contratto di locazione: locatore e conduttore. Si tratta di comprendere se il primo mediatore abbia o meno diritto al compenso, considerando che vi è stato l'intervento di un secondo mediatore, e considerando altresì che le condizioni dell'affare effettivamente concluso sono diverse da quelle originariamente proposte.

## SOLUZIONE

Il Tribunale di Roma, ritenuto sussistere l'apporto causale del primo mediatore alla conclusione dell'affare, **condanna il locatore e il conduttore a pagargli** la provvigione.

## QUESTIONI

Che il mediatore abbia diritto alla provvigione quando riesce a intermediare un affare è fuori di dubbio. Qualche volta, tuttavia, le parti dell'operazione – seppure presentate dal mediatore – cercano di concludere l'affare direttamente per sottrarsi all'obbligo di corrispondere il compenso. Nel caso di specie, il contratto di locazione viene firmato tra le parti **messe in contatto dal primo mediatore**, ma grazie al successivo intervento di un secondo mediatore. La base normativa per la soluzione della vicenda affrontata dal Tribunale di Roma è l'art. 1754 c.c. secondo cui *“è mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare”*. Il successivo art. 1755, comma 1, c.c. chiarisce che *“il mediatore ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento”*.

Secondo la Corte di cassazione, il diritto del mediatore alla provvigione sorge tutte le volte in cui la conclusione dell'affare è in rapporto causale con l'attività intermediatrice, pur non richiedendosi che tra l'attività del mediatore e la conclusione dell'affare sussista un nesso eziologico diretto ed esclusivo ed essendo viceversa sufficiente che, anche in presenza di un processo di formazione della volontà delle parti complesso e articolato nel tempo, la messa in relazione delle stesse costituisca l'antecedente indispensabile per pervenire attraverso fasi e vicende successive alla conclusione del contratto (in questo senso Cass. 16 gennaio 2018, n. 869). La prestazione del mediatore **può esaurirsi nel ritrovamento di uno dei contraenti**, indipendentemente dal suo intervento nelle varie fasi delle trattative sino alla stipula del negozio, sempre che la prestazione possa ritenersi conseguenza della sua opera, tale cioè che senza di essa il negozio non sarebbe stato concluso. Né l'intervallo di tempo tra la conclusione del contratto e le prime trattative né il successivo interessamento anche di altri soggetti sono in sé circostanze idonee a escludere che l'attività iniziale, espletata da colui che pretende la provvigione, costituisca l'antecedente necessario alla conclusione dell'affare. Una volta concluso l'affare non assume rilevanza l'assoluta identità delle condizioni alle quali la trattativa sia stata portata avanti.

Nel caso di specie, il Tribunale di Roma si convince dell'apporto causale dato dal primo mediatore alla conclusione dell'affare. In primo luogo il (futuro) conduttore ha sottoscritto una proposta di locazione grazie all'intervento del mediatore. Inoltre il mediatore ha fatto visitare l'immobile al conduttore. Poi il conduttore ha consegnato al primo mediatore un assegno. Infine il conduttore aveva firmato un riconoscimento provvigionale a vantaggio del mediatore. Vero è che il mediatore non ha partecipato alla fase finale delle trattative, ma ciò non è strettamente necessario: egli **ha creato l'antecedente logico** (= la messa in contatto tra le parti) che ha determinato la successiva conclusione del contratto di locazione e dà diritto alla provvigione.

Vi è un ultimo aspetto da regolare: l'ammontare della provvigione. A questo riguardo il comma 2 dell'art. 1755 c.c. prevede che *"la misura della provvigione e la proporzione in cui questa deve gravare su ciascuna delle parti, in mancanza di patto, di tariffe professionali o di usi, sono determinate dal giudice secondo equità"*. Nel caso di specie, non vi è accordo scritto tra il proprietario e il mediatore. Vengono prodotti gli **usi vigenti nella provincia di Roma** per l'attività di mediazione nelle locazioni immobiliari, come risultanti dalla raccolta redatta dalla Camera di commercio di Roma. Questi usi prevedono che la provvigione deve essere commisurata a una mensilità del canone previsto dal contratto di locazione. Il proprietario viene così condannato a pagare al mediatore 4.500 euro (ossia una mensilità di canone) + IVA. Per quanto concerne il conduttore, questi aveva invece firmato un riconoscimento provvigionale. Ecco allora che il Tribunale di Roma determina il compenso sulla base del riconoscimento: si tratta dell'importo di 5.760 euro + IVA.

Seminario di specializzazione

**Locazioni commerciali e affitti di azienda**

Scopri di più

## Procedimenti di cognizione e ADR

---

# ***Differenze operative tra disconoscimento della scrittura privata e della conformità della copia all'originale***

di **Marco Russo, Avvocato**

Master di specializzazione

## **Diritto processuale amministrativo**

Scopri di più

Cass., sez. II., 13 settembre 2024, n. 24607 Pres. Di Virgilio, Rel. Caponi

Prova civile – Documento – Copia – Disconoscimento della conformità rispetto all'originale – Sottoscrizione – (C.c. artt. 2712, 2719, 2724; C.p.c. artt. 214, 215, 216)

**Massima:** *“In tema di prova documentale, vanno distinti il disconoscimento della conformità della fotocopia all'originale e il disconoscimento della sottoscrizione apposta in calce ad una scrittura, sebbene in entrambi il disconoscimento della parte contro cui sono prodotte debba essere espresso ex art. 2719 c.c. Se infatti il disconoscimento è circoscritto alla conformità della copia all'originale, allora si dischiude la possibilità di dimostrare la conformità attraverso strumenti diversi dalla produzione dell'originale; se invece il disconoscimento ha ad oggetto (anche) la sottoscrizione, allora non vi è altro strumento che la verifica sull'originale, salvo che la parte interessata dimostri di aver perduto quest'ultimo senza colpa, nel qual caso è ammessa ex art. 2724 c.c. la prova per testimoni o per presunzioni”.*

### **CASO**

La vicenda in esame trae le mosse da una successione legittima del 1973 a seguito della quale i quattro figli del *de cuius* diventano proprietari *pro quota* di un compendio immobiliare.

Con scrittura privata nel 2007 tre di loro eredi cedono le quote a società a responsabilità limitata del quarto fratello, che in veste di amministratore le liquida in circa 150.000 euro ciascuna.

In epoca successiva, ma anteriore al 2013, uno dei tre originari eredi e la società del quarto fratello stipulano un preliminare di vendita (nel quale il primo figura come promissario acquirente) avente ad oggetto un'unità in costruzione all'interno dell'immobile, dietro corresponsione dello stesso importo nel 2007 indicato come corrispettivo per l singola quota.

Nel 2013 il promissario acquirente, con l'amministratrice di sostegno ossia la sorella già una

degli originali coeredi, conviene dinanzi al tribunale la società promittente venditrice per la dichiarazione di nullità del preliminare, facendo valere la contrarietà a norme imperative ex art. 1418 c.c. in ragione della propria incapacità, la mancanza di forma scritta ex art. 1350 c.c. e, in via subordinata, la risoluzione per inadempimento in virtù dell'asserita omessa consegna del bene.

In primo grado tutte le domande vengono rigettate; in appello è accolta la domanda subordinata di risoluzione contrattuale, con conseguente condanna alla restituzione del prezzo.

La venditrice convenuta ricorre per cassazione sulla base di nove motivi, di cui rilevanti ai fini della presente nota il terzo e il quarto, aventi rispettivamente ad oggetto l'erroneo accoglimento dell'istanza di verifica della scrittura privata, prodotta solo in fotocopia, contenente il contratto preliminare, a seguito della quale la consulenza tecnica d'ufficio aveva accertato l'autenticità della firma del legale rappresentante della venditrice; e l'erronea ammissione della prova testimoniale circa l'esistenza del contratto preliminare, nonostante l'assenza di prova dello smarrimento incolpevole del documento, in questo caso sub violazione degli artt. 2697 e 2724 c.c.

## **SOLUZIONE**

La Cassazione, disattendendo i primi due motivi e dichiarando assorbiti gli ultimi cinque, accoglie il ricorso relativamente ai due motivi sopra accennati soffermandosi sui rapporti tra i due istituti del disconoscimento della conformità della fotocopia all'originale e il disconoscimento avente invece ad oggetto la sottoscrizione apposta in calce ad una scrittura, entrambi da esprimersi (se il documento è prodotto in copia) con le forme di cui all'art. 2719 c.c. ma con la differenza operativa per cui se il disconoscimento ha ad oggetto la conformità e la sottoscrizione, l'unico strumento utile alla parte che ha prodotto il documento è la verifica sull'originale, salvo il solo caso in cui si dimostri la perdita incolpevole e dunque operi la possibilità di prova per testimoni o presunzioni ex art. 2724 c.c.; mentre, se il disconoscimento (senza toccare il tema dell'autenticità della sottoscrizione) si limita alla contestazione della conformità della copia all'originale, la contestata conformità è dimostrabile "attraverso strumenti diversi dalla produzione dell'originale" e, dunque, con prova libera anche fuori dai ristretti requisiti dell'art. 2724 c.c.

Secondo la Corte infatti nel caso di specie la convenuta in primo grado aveva contestato l'esistenza stessa del preliminare, e dunque aveva esteso (dalla sola lettura della motivazione, non si comprende quanto esplicitamente) la contestazione all'autenticità della sottoscrizione; il che avrebbe dovuto indurre il giudice territoriale a ritenere imprescindibile la produzione dell'originale e conseguentemente non ammettere il giudizio di verifica in assenza dello stesso.

## **QUESTIONE**

I confini tra i due “disconoscimenti” sono stati ripercorsi più volte negli ultimi anni, nei medesimi contenuti riportati nella sentenza in epigrafe, e in particolare (oltre che da Cass., 16998/2015 e 13425/2014 citate anche in motivazione) dalla recente Cass., 08/07/2024, n. 18491, che già osservava come diverso sia l’ambito di operatività delle norme di cui all’art. 214 c.p.c. e 2719 c.c. laddove si consideri che nel primo caso il disconoscimento mira ad escludere la riferibilità della provenienza della scrittura o della sottoscrizione al soggetto che risulta dalla stessa apparentemente autore, e nel secondo caso si discute (non della genuinità della scrittura, ma) soltanto della piena corrispondenza della riproduzione fotografica al documento originale, con la conseguenza che “la parte contro la quale sia stata prodotta una scrittura privata può effettuare un duplice disconoscimento, sia della sottoscrizione che, se prodotta in copia, della conformità all’originale: nel qual caso troverà applicazione il ribadito principio secondo cui, in tema di prova documentale, il disconoscimento, ai sensi dell’articolo 2719 del Cc, della conformità tra una scrittura privata e la copia fotostatica, prodotta in giudizio non ha gli stessi effetti di quello della scrittura privata, previsto dall’articolo 215, comma 1, n. 2, del Cpc, in quanto, mentre quest’ultimo, in mancanza di verifica, preclude l’utilizzabilità della scrittura, la contestazione di cui all’articolo 2719 del Cc non impedisce al giudice di accertare la conformità della copia all’originale anche mediante altri mezzi di prova, comprese le presunzioni”.

Nello stesso senso, nella recente Giurisprudenza di merito, App. Roma, 02/10/2023, n. 6243, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it), per cui il disconoscimento di cui all’art. 2719 c.c., e dunque quello vertente sulla conformità tra una scrittura privata e la copia fotostatica allegata in giudizio, non produce i medesimi effetti del disconoscimento “tipico” della scrittura privata, poiché, mentre quest’ultimo – in assenza di verifica – preclude l’utilizzabilità della scrittura, la contestazione ex art. 2719 cod. civ. non vieta al giudicante di accertare la conformità della copia all’originale anche tramite altri mezzi di prova, comprese le presunzioni; inoltre, il disconoscimento delle copie fotostatiche, pur senza vincoli di forma, impone che la contestazione della conformità delle medesime all’originale venga compiuta, a pena di inefficacia, attraverso una dichiarazione che evidenzi in maniera chiara ed univoca il documento che si intende contestare e gli aspetti differenziali di quello allegato rispetto all’originale, non essendo bastevoli, infatti, né l’impiego di clausole di stile né di generiche asserzioni.

La precisazione offerta dalla Cassazione in ordine ai rapporti tra i due istituti offre il destro per una rassegna dei principali orientamenti giurisprudenziali che animano l’applicazione giurisprudenziale dei richiamati artt. 2712 e 2719 c.c., dagli strumenti tecnologicamente in via di parziale superamento come il telefax (che pure ancora App. Napoli, 17/01/2023, n. 183, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it) e l’anno prima Cass., 24/08/2022, n. 25310 hanno occasione di assimilare espressamente alle “*produzioni meccaniche dell’art. 2712 c.c.*”) alla più o meno nuova frontiera rappresentata dagli *screenshot* delle pagine *social* e dalla corrispondenza via cellulare, e in particolare quella veicolata attraverso il servizio WhatsApp, per il cui regime probatorio, in assenza di una normativa *ad hoc* a differenza di quanto previsto ad esempio in materia di corrispondenza informatica, le Corti applicano in via analogica regole tratte dalla disciplina in parola.

Quanto a quest'ultimo profilo, la sentenza più recente sembra Trib. Urbino, 07/07/2024, anch'essa in *www.dejure.it*, che conferma l'ormai pacifico rilievo per cui i messaggi WhatsApp ritualmente depositati possono assumere la veste di prova, sia pure chiedendo nel caso di specie (a fronte della specifica contestazione della conformità della schermata prodotta all'effettiva conversazione a suo tempo avvenuta tra le parti) la produzione fisica dei "supporti informatici" nei quali "sono presenti" le conversazioni; sempre nella giurisprudenza di merito, l'applicabilità dell'art. 2712 c.c. alla messaggistica WhatsApp è affermata espressamente da Trib. Roma, 30/05/2023, n. 5561, in *Guida al dir.*, 2023, 29, in un caso di specie in cui il lavoratore ricorrente aveva impugnato il licenziamento intimato per manifesta insussistenza del fatto posto a base del recesso, e il giudice adito, nell'accogliere il ricorso, ha ritenuto che la contestazione mossa dalla resistente società datrice di lavoro fosse intervenuta tardivamente al di fuori delle preclusioni sancite dall'art. 416 c.p.c., e dunque i messaggi si dovevano ritenere non contestati.

Alle stesse conseguenze operative giunge la Giurisprudenza nella più solcata materia (perché in parte disciplinata normativamente) della posta elettronica sottoscritta con firma c.d. semplice:

Anche in questo caso infatti, come confermato recentemente dalla Cassazione, il supporto informatico rientra nell'alveo dell'art. 2712 c.c. e dunque "se non ne sono contestati la provenienza od il contenuto, forma piena prova dei fatti e delle cose rappresentate", mentre "se ne sono contestati la provenienza od il contenuto, il giudice non può espungere quel documento dal novero delle prove utilizzabili, ma deve – in forza del disposto dell'art. 21 (oggi art. 20 comma 1-bis) del d.lgs. 82/2005 – valutarlo in una con tutti gli altri elementi disponibili e tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche di sicurezza, integrità, immutabilità" (Cass., 21/05/2024, n. 14046).

Da questa premessa, ossia dall'idoneità del documento ad integrare la fattispecie dell'art. 2712 c.c., la Corte nella stessa decisione ha tratto la conclusione che la mail con firma semplice "è idone[a] a soddisfare il requisito della forma scritta *ad probationem* del contratto di assicurazione", ciò a differenza del ragionamento invece adottato dalla corte d'appello nella sentenza in quel contesto impugnata, che si fondava sulla "pretesa, non codificata in modo espresso da alcuna disposizione di legge applicabile *ratione temporis* e così in via di mera interpretazione, di un requisito formale, vale a dire la firma elettronica certificata, quale unica garanzia dell'assoluta certezza contrattuale in ordine alla diversa regolamentazione degli assetti assicurativi e, quindi, quale unica modalità di estrinsecazione delle volontà delle parti contraenti: tanto, in base all'assetto normativo come ricostruito, si infrange" secondo la Cassazione "contro il principio della insopprimibile libertà delle forme, una volta esclusa l'inidoneità per definizione del messaggio di posta elettronica certificata privo di firma avanzata o digitale o qualificata".

Applicazioni conformi sono rinvenibili nella giurisprudenza che esamina altre "copie" di originali informatici che il giudice può conoscere solo attraverso riproduzioni come nel caso di *screenshot* di pagine *social* e, in generale, da *web*.

Sin dal 2020 la Cassazione afferma che la conformità della riproduzione cartacea delle risultanze di un sito *internet* può essere oggetto di contestazione ai sensi dell'art. 2712 c.c. e delle norme del codice dell'amministrazione digitale, ma "al giudice è sempre consentito – anche d'ufficio ai sensi dell'art. 447 bis, comma 3, c.p.c., se applicabile – l'accertamento della contestata conformità con qualunque mezzo di prova, inclusa la richiesta di informazioni al gestore del servizio ai sensi dell'art. 213 c.p.c. ovvero, come nella specie, mediante verifica diretta del sito"; nel complesso caso di specie, era stata confermata la correttezza della verifica, svolta d'ufficio ed eseguita mediante accesso diretto al sito del servizio postale degli Emirati Arabi, dell'esito dell'invio di una raccomandata semplice, trasmessa per la disdetta di un contratto di comodato.

Si segnala infine la recente Trib. Cassino, 13/09/2023, n. 620, in [www.dejure.it](http://www.dejure.it), che riconosce un inedito valore di "presunzione semplice" alla riproduzione fotografica, nel caso di specie la stampa cartacea di uno *screenshot* pubblicato bacheca di un *social*, che dunque non riconduce ad una più radicale inutilizzabilità processuale pur essendo stata nel caso di specie disconosciuta in modo esplicito e circostanziato.

Master di specializzazione

**Diritto processuale amministrativo**

Scopri di più

## Esecuzione forzata

---

# ***Impossibile eseguire coattivamente l'obbligo di consegnare una cosa che non esiste più***

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

## Codice degli appalti pubblici

Scopri di più

### [Cass. civ., sez. III, 11 luglio 2024, n. 19123 – Pres. De Stefano – Rel. Tatangelo](#)

**Esecuzione forzata per consegna o rilascio – Inesistenza della cosa da consegnare – Diritto del creditore di procedere a esecuzione forzata – Insussistenza – Imputabilità della sopravvenuta impossibilità della prestazione di consegna al debitore – Risarcimento del danno – Accertamento**

**Massima:** *“In caso di impossibilità sopravvenuta della prestazione di consegna di una cosa determinata perché non più esistente, il creditore, benché munito di titolo esecutivo giudiziale, non può procedere a esecuzione forzata diretta per l’attuazione del relativo obbligo, fermo restando il diritto di ottenere il risarcimento del danno, se l’impossibilità sopravvenuta sia imputabile al debitore; il relativo accertamento può essere effettuato in sede di opposizione all’esecuzione solo a fronte di domanda riconvenzionale proposta dal creditore”.*

### **CASO**

A un istituto di credito veniva notificato un precetto contenente l’intimazione a consegnare una serie di documenti relativi a rapporti bancari in forza di un decreto ingiuntivo definitivo.

Assumendo di avere in parte adempiuto l’obbligo di consegna e di non essere più in possesso dei restanti documenti non consegnati, perché distrutti, la banca proponeva opposizione ai sensi dell’art. 615 c.p.c., che veniva parzialmente accolta dal Tribunale di Milano (essendo stato accertato che solo alcuni dei documenti oggetto dell’intimazione non esistevano più), con sentenza confermata all’esito del giudizio d’appello.

La pronuncia di secondo grado veniva impugnata con ricorso per cassazione.

### **SOLUZIONE**

[1] La Corte di cassazione ha rigettato il ricorso, affermando che l’obbligo di consegna di cose

mobili determinate è suscettibile di esecuzione coattiva solo se le cose esistono e sono nella disponibilità dell'obbligato quando l'azione esecutiva è intrapresa, mentre se non esistono più il creditore può solo pretendere il risarcimento del danno, in quanto venga accertata la responsabilità del debitore per la sopravvenuta inesistenza delle cose da consegnare.

## QUESTIONI

[1] L'ordinanza che si annota individua i limiti dell'esecuzione forzata per consegna o rilascio, che viene definita in forma specifica – ovvero diretta – perché, attraverso l'attività posta in essere dall'organo esecutivo per dare attuazione all'obbligo non spontaneamente adempiuto, al creditore viene consentito di conseguire la stessa cosa che avrebbe ottenuto se il debitore avesse adempiuto spontaneamente l'obbligazione di consegna: in questo modo, dunque, viene soddisfatto proprio quell'interesse del creditore che sarebbe stato soddisfatto attraverso il normale adempimento da parte del debitore.

L'obbligo di consegna di cose mobili portato da un titolo esecutivo può essere attuato coattivamente attraverso il procedimento delineato dagli artt. 605 e seguenti c.p.c., ma, come evidenziato dai giudici di legittimità, solo in quanto le cose da consegnare esistano e siano nella disponibilità dell'obbligato nel momento in cui l'esecuzione è intrapresa.

Da questo punto di vista, gli accertamenti inerenti all'esistenza della cosa esplicitamente o implicitamente contenuti nel provvedimento che costituisce il titolo esecutivo, anche se coperti da giudicato, hanno un valore relativo, perché ciò che conta è che la cosa che dev'essere consegnata esista e sia nella disponibilità dell'obbligato quando dev'essere data esecuzione all'obbligo di consegna: l'oggetto e l'estensione dell'eventuale giudicato, infatti, non possono certo rendere attuabile un obbligo che materialmente non lo è, per la sopravvenuta insussistenza della cosa da consegnare.

Sempre a proposito dell'efficacia e della portata del titolo esecutivo in rapporto all'esecuzione diretta, compresa quella avente per oggetto obblighi di fare o di non fare disciplinata dagli artt. 612 e 613 c.p.c., la giurisprudenza ha chiarito che soggetto passivo è (e non può che essere) chi, nel momento in cui dev'essere intrapresa l'esecuzione, si trova nel possesso materiale e di fatto della cosa da consegnare o sulla quale dev'essere realizzata la trasformazione diretta ad adeguare lo stato di fatto alla situazione giuridica accertata o costituita, trattandosi dell'unico soggetto che può spontaneamente adempiere il comando contenuto nel titolo esecutivo, ovvero consentire il compimento delle operazioni materiali necessarie da parte degli ausiliari del giudice (Cass. civ., sez. III, 14 febbraio 2013, n. 3643): di conseguenza, il titolo esecutivo può essere legittimamente azionato anche nei confronti dell'avente causa del soggetto che nel provvedimento figura come obbligato – anche se ivi non ne sia fatta menzione – al fine di conseguire l'adeguamento dello stato di fatto alla situazione giuridica accertata in capo all'attore, purché e in quanto si trovi rispetto al bene nella situazione possessoria che gli consente di adempiere al comando.

Tuttavia, come detto, se le cose non esistono più quando viene minacciata o avviata l'azione

esecutiva per consegna o rilascio, questa non può avere corso, dal momento che si versa in una situazione di impossibilità sopravvenuta, che estingue l'obbligazione di consegna ai sensi dell'art. 1256 c.c.

Nel caso in cui l'impossibilità sia imputabile al debitore, questi, pur essendo liberato dall'obbligazione di consegna, resta nondimeno esposto a responsabilità risarcitoria: il contenuto della prestazione dovuta in forza del titolo esecutivo, quindi, diviene inesigibile – non essendo materialmente possibile eseguirla (visto che non può consegnarsi una cosa che non esiste *in rerum natura*) – e si trasforma, dando vita all'obbligo del debitore di risarcire il danno subito, che, una volta accertato e liquidato, consentirà al creditore di conseguire l'importo riconosciuto come dovuto e, in caso di mancato pagamento spontaneo, di promuovere l'espropriazione forzata sulla base del nuovo titolo esecutivo costituito dalla statuizione di condanna.

Spetterà al debitore, per sottrarsi all'obbligo risarcitorio, dimostrare che l'impossibilità della consegna sopravvenuta alla formazione del titolo esecutivo non è imputabile a lui: è vero che, qualora tale prova non sia fornita o non sia raggiunta, l'obbligazione di consegna non potrà considerarsi estinta (per effetto di quanto stabilito dall'art. 1256 c.c.), ma non sarà comunque suscettibile di attuazione coattiva, essendo venuta meno la cosa che ne formava oggetto, sicché al creditore, che non potrà promuovere l'esecuzione forzata per consegna, non resterà che avvalersi del rimedio del risarcimento per equivalente.

Nel caso di specie, era accaduto che:

- il cliente di una banca aveva ottenuto un provvedimento monitorio che ingiungeva all'istituto di credito la consegna di documenti inerenti ai rapporti contrattuali intrattenuti;
- a seguito della notifica di un primo atto di precetto, al creditore erano stati consegnati solo alcuni dei documenti richiesti;
- con un secondo atto di precetto, quindi, alla banca era stata intimata la consegna dei documenti mancanti;
- l'istituto di credito intimato aveva proposto opposizione al precetto, sostenendo di non potere adempiere l'obbligo di consegna, dal momento che, in quel momento, i documenti in questione erano già stati distrutti da tempo, essendo decorso il termine – di dieci anni – prescritto per la loro conservazione;
- peraltro, dopo la notifica del precetto, alcuni di tali documenti erano stati, in realtà, rinvenuti ed effettivamente consegnati, sicché l'opposizione era stata accolta solo parzialmente, ravvisandosi l'insussistenza del diritto del creditore di pretendere la consegna degli ulteriori documenti effettivamente non più esistenti, a fronte dell'accertamento che la banca aveva consegnato all'avente diritto tutti quelli che erano nella sua disponibilità e che non erano stati distrutti.

In altre parole, l'indisponibilità materiale dei documenti oggetto del titolo esecutivo che non erano ancora stati consegnati dalla banca intimata bastava per escludere la sussistenza del

diritto del creditore di procedere a esecuzione forzata ai sensi degli artt. 605 e seguenti c.p.c.

Ai fini dell'accoglimento o meno dell'opposizione all'esecuzione, non assumeva alcun rilievo il fatto che la perdita della disponibilità dei documenti fosse imputabile o meno alla banca, dal momento che la responsabilità del debitore per la sopravvenuta impossibilità della consegna, sebbene rilevi al fine di verificare se l'obbligazione di consegna sia da considerarsi estinta oppure no, non influisce sull'esclusione del diritto del creditore di ottenere l'esecuzione coattiva del corrispondente obbligo, che si determina per il semplice fatto che la cosa da consegnare non esiste più, mentre può condurre solo alla sua condanna al risarcimento del danno.

Come precisato dalla Corte di cassazione, peraltro, l'accertamento di tale responsabilità non attiene all'oggetto del giudizio di opposizione all'esecuzione con il quale venga dedotta l'inesistenza del diritto del creditore di procedere a esecuzione forzata per l'impossibilità materiale di eseguire la consegna, salvo che non venga proposta specifica domanda riconvenzionale (sulla possibilità per il creditore di proporre domande riconvenzionali nell'opposizione all'esecuzione si veda, tra le altre, Cass. civ., sez. III, 29 marzo 2006, n. 7225; la recente pronuncia di Cass. civ., sez. III, 13 maggio 2024, n. 13151, peraltro, ha affermato che analoga possibilità è predicabile anche nell'ambito di un'opposizione agli atti esecutivi).

Sempre a questo proposito, i giudici di legittimità sottolineano pure che le valutazioni in ordine, da un lato, alla legittimità o meno della distruzione dei documenti e, dall'altro lato, alla sussistenza di una responsabilità della banca per la sopravvenuta impossibilità di dare esecuzione all'obbligo di consegna che erano contenute nella sentenza impugnata, resa nell'ambito di un'opposizione a precetto e in assenza di una domanda riconvenzionale risarcitoria svolta dal creditore opposto, esulavano dal *thema decidendum*; di conseguenza, il giudicato non poteva estendersi a esse, sicché, in un eventuale successivo giudizio promosso per conseguire la condanna dell'istituto di credito al risarcimento del danno, non potrebbero esplicitare alcun effetto conformativo in ordine all'accertamento degli elementi costitutivi della pretesa risarcitoria e della correlativa responsabilità del debitore.

Master di specializzazione

**Codice degli appalti pubblici**

Scopri di più

## Obbligazioni e contratti

---

# ***Compravendita di terreno gravato da servitù sottaciuta dai venditori e risarcimento del danno***

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Seminario di specializzazione

## **Responsabilità solidale di committente e appaltatore nell'outsourcing**

Scopri di più

### **[Cass. civ., sez. III, 29 febbraio 2024, n. 5380 – Pres. Travaglino – Rel. Iannello](#)**

**Parole chiave:** Contratto – Annullamento per vizio del consenso – Dolo incidente – Danno risarcibile – Minore vantaggio o maggiore aggravio economico – Risarcibilità dei danni ulteriori – Presupposti

**[1] Massima:** *Nell'ipotesi di dolo incidente ex art. 1440 c.c., il danno risarcibile corrisponde al minore vantaggio o al maggiore aggravio economico rispetto alle diverse condizioni alle quali sarebbe stato concluso il contratto in mancanza della condotta dolosa, nonché agli ulteriori pregiudizi correlati alla lesione dell'interesse positivo sotteso all'accordo, ove discendenti dalla suddetta condotta alla stregua dell'art. 1223 c.c.*

**Disposizioni applicate:** cod. civ., artt. 1223, 1440, 2043, 2056

### **CASO**

Gli acquirenti di un immobile agivano in giudizio nei confronti dei venditori, lamentando che questi avevano sottaciuto l'esistenza di servitù di passaggio pedonale e carraio gravante sul bene e sostenendo che, per tale motivo, erano stati indotti a concludere il contratto a condizioni diverse rispetto a quelle che avrebbero accettato se fossero stati a conoscenza della servitù.

Chiedevano, pertanto, che i venditori fossero condannati al risarcimento dei danni subiti, che il Tribunale di Savona liquidava nell'importo richiesto, successivamente ridotto dalla Corte d'appello di Genova, che ne limitava l'entità alla differenza tra il prezzo dell'immobile corrisposto in esecuzione di quanto previsto dal contratto stipulato e quello che i venditori avevano a loro volta corrisposto al precedente proprietario, sul presupposto che a tale differenza poteva correttamente parametrarsi la minore convenienza dell'affare determinata dagli artifici e raggiri dei quali erano rimasti vittima gli acquirenti.

Questi ultimi impugnavano la sentenza di secondo grado con ricorso per cassazione, contestando l'assunto secondo cui non potevano essere risarcite anche le spese sostenute in relazione a un accordo transattivo raggiunto con i vicini per ovviare all'esistenza della servitù.

## **SOLUZIONE**

[1] La Corte di cassazione ha respinto il ricorso, rilevando che le spese dei quali gli acquirenti chiedevano il risarcimento non costituivano danni eziologicamente riconducibili alla condotta reticente dei venditori, dal momento che avrebbero dovuto essere sostenute comunque, trattandosi di esborsi collegati alle caratteristiche del bene che non sarebbero mutate, quand'anche fosse stata resa nota l'esistenza della servitù, sicché non potevano considerarsi, neppure in via mediata e indiretta, effetti normali del comportamento illecito serbato dai venditori.

## **QUESTIONI**

[1] Il contratto, oltre che per errore e violenza, può essere annullato per dolo, che consiste in qualsiasi forma di raggirio che altera la volontà contrattuale.

Si distingue, tuttavia, il dolo determinante del consenso (preso in considerazione dall'art. 1439 c.c.), perché induce il soggetto a concludere un contratto che altrimenti non avrebbe stipulato, dal dolo incidente (disciplinato dall'art. 1440 c.c.), che, al contrario, non influisce sulla prestazione del consenso, nel senso che non determina la vittima del raggirio a prestarlo, ma incide sul contenuto del contratto, inducendo a concluderlo a condizioni meno favorevoli rispetto a quelle che si sarebbe potuto altrimenti conseguire.

Proprio perché il dolo incidente non influisce sulla prestazione del consenso, esso, a differenza di quello determinante, non è causa di annullamento del contratto, ma, costituendo un illecito, obbliga il contraente in mala fede a risarcire il danno provocato all'altra parte.

Il dolo incidente può ravvisarsi a fronte di una condotta insidiosa idonea a ingannare un soggetto normalmente diligente e può assumere anche carattere omissivo, sotto forma di reticenza: da questo punto di vista, le false od omesse indicazioni di fatti la conoscenza dei quali è indispensabile per una corretta formazione della volontà contrattuale possono comportare l'obbligo per il contraente mendace o reticente di risarcire il danno, se la controparte si sarebbe comunque determinata a concludere l'affare a condizioni diverse, salvo che non venga dimostrato dal primo che la seconda era comunque a conoscenza dei fatti maliziosamente occultati o che avrebbe potuto conoscerli usando l'ordinaria diligenza (in questi termini, Cass. civ., sez. II, 5 febbraio 2007, n. 2479).

Per quanto riguarda il danno risarcibile in caso di dolo incidente (questione precipuamente esaminata e trattata nell'ordinanza annotata), l'art. 1440 c.c. nulla specifica in ordine al criterio di selezione delle conseguenze pregiudizievoli da prendere in considerazione.

In termini generali, si è affermato che occorre fare riferimento a un criterio analogo a quello valevole per l'inadempimento, sicché il danno risarcibile viene a identificarsi nella minore convenienza dell'affare, cioè nel minore vantaggio o nel maggiore aggravio economico conseguenti alla diversa determinazione assunta per effetto e in conseguenza della condotta dolosa serbata dalla controparte.

Trattandosi di condotta illecita, come tale fonte di responsabilità extracontrattuale, è applicabile, per effetto del richiamo contenuto nell'art. 2056 c.c., la disposizione di cui all'art. 1223 c.c., a mente del quale il risarcimento del danno deve comprendere tanto la perdita subita quanto il mancato guadagno, in quanto si tratti di conseguenze immediate e dirette dell'evento dannoso.

La norma in questione pone la regola causale che presiede all'identificazione dei danni risarcibili, indicando il nesso che deve intercorrere tra l'evento lesivo (che si identifica nella lesione dell'interesse tutelato dall'ordinamento derivante dalla condotta dell'agente) e le sue conseguenze pregiudizievoli.

Il giudizio sul danno da risarcire, funzionale a individuare il nesso tra questo e l'evento che l'ha prodotto e di carattere pur sempre ipotetico, assume il valore di criterio idoneo a individuare compiutamente il pregiudizio patrimoniale, onde evitare che il debito risarcimento spettante al danneggiato si traduca in indebito arricchimento.

In tale prospettiva, attraverso la regola dettata dall'art. 1223 c.c., l'ordinamento limita il risarcimento alla perdita subita e al mancato guadagno (che conseguono tipicamente, in base all'*id quod plerumque accidit*, al fatto per come verificatosi), quali conseguenze immediate e dirette dell'inadempimento o dell'altrui condotta dannosa; non qualsiasi ripercussione patrimoniale, dunque, è meritevole di essere risarcita, ma solo quella che, attraverso un giudizio di natura ipotetica e differenziale tra condizione dannosa attuale e condizione del danneggiato quale sarebbe risultata in assenza del fatto dannoso, si ponga rispetto a quest'ultimo in rapporto di causalità non necessariamente materiale, bensì giuridica (nel senso che le singole conseguenze dannose vanno individuate sulla base di un giudizio ipotetico e controfattuale).

Ciò, all'evidenza, non esclude che anche i danni indiretti e mediati possano essere compresi tra quelli oggetto di risarcimento, in quanto, secondo un rapporto di causa ed effetto, rientrano tra le conseguenze pregiudizievoli che ordinariamente e normalmente si ricollegano all'evento lesivo.

Nella fattispecie decisa dalla Corte di cassazione, il danno identificabile nelle spese sostenute dagli acquirenti dell'immobile per ovviare all'esistenza della servitù di passaggio, attraverso la conclusione di un accordo con i titolari del corrispondente diritto, era stato escluso dal novero di quelli risarcibili perché, secondo i giudici di merito, non causalmente collegato – nemmeno in via mediata o indiretta – al comportamento dei venditori, ovvero alla loro condotta dolosamente reticente, ma riconducibile a una precisa e libera scelta degli acquirenti

medesimi.

Sotto questo profilo, tenuto conto dell'insegnamento per cui quando, come nell'ipotesi prefigurata dall'art. 1440 c.c., il danno deriva da un contratto valido ed efficace, ma sconveniente, l'interesse positivo che deve formare oggetto del risarcimento coincide con il diritto del *deceptus* di essere collocato nelle stesse condizioni nelle quali si sarebbe trovato qualora non fosse stato indotto in errore dall'altrui comportamento doloso, commisurandosi al minore vantaggio o al maggiore svantaggio economico rispetto alle condizioni diverse alle quali sarebbe stato stipulato il contratto senza l'interferenza del comportamento scorretto della controparte, pare effettivamente indubbio che le spese sostenute per individuare una soluzione alternativa che riducesse al minimo i disagi conseguenti all'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carraio non possano in alcun modo considerarsi esborsi causalmente dipendenti dalla reticenza serbata dai venditori.

A riprova di ciò, i giudici di legittimità evidenziano che se la condotta truffaldina non fosse stata posta in essere, la condizione fattuale e giuridica dell'immobile non sarebbe stata diversa, poiché l'oggetto della compravendita sarebbe stato pur sempre un bene gravato da servitù di passaggio, mentre ciò che sarebbe mutato sarebbe stata (solo) la posizione più consapevole degli acquirenti ai fini dello svolgimento della trattativa e dell'assunzione delle determinazioni in ordine al contenuto del contratto.

In altre parole, l'esigenza di trovare soluzioni alternative per porre rimedio all'esistenza della servitù non si poneva quale conseguenza del dolo incidente, perché sarebbe comunque venuta in rilievo, a prescindere dalla consapevolezza o meno degli acquirenti, trattandosi di un dato di fatto, seppure non conosciuto al momento della conclusione del contratto: il vero e proprio danno, quindi, era rappresentato dalla diversa ponderazione del valore del bene ai fini della determinazione del prezzo e della conclusione dell'affare, essendo ragionevole ritenere che si sarebbero prese in considerazione le spese preventivabili per approntare le soluzioni alternative poi concretamente poste in essere per ovviare alla presenza del gravame.

Poiché il risarcimento accordato dai giudici di merito – che gli acquirenti avevano ritenuto insufficiente, motivo per cui avevano proposto ricorso per cassazione – era stato commisurato proprio al minore valore di scambio che sarebbe stato attribuito al bene se non fosse stata taciuta l'esistenza della servitù, è evidente che l'importo liquidato identificava esattamente il (solo) pregiudizio causalmente riferibile alla condotta dolosa; tenuto conto di ciò, è altrettanto evidente che se agli acquirenti fosse stato riconosciuto il diritto di percepire pure le somme delle quali avevano chiesto il rimborso, si sarebbe trattato, a tutti gli effetti, di un'indebita duplicazione della (sostanzialmente) medesima posta risarcitoria, cui sarebbe conseguito un altrettanto indebito arricchimento a danno dei venditori.

Seminario di specializzazione

**Responsabilità solidale di committente e  
appaltatore nell'outsourcing**

Scopri di più

Comunione – Condominio - Locazione

---

## **Condominio: realizzazione di un cappotto termico sulle superfici esterne dell'edificio condominiale**

di Saverio Luppino, Avvocato

Master di specializzazione

**Diritto immobiliare e Real Estate**

Scopri di più

### **[Tribunale di Pavia, Sentenza del 13.11.2023 n. 1401, Giudice Dott. M. Frangipani](#)**

**Massima:** *“In tema di condominio, la realizzazione di un “cappotto termico” sulle superfici esterne dell’edificio condominiale non rientra tra le innovazioni voluttuarie o gravose di cui all’art. 1121 c.c., né configura una cosa che è destinata a servire i condomini in misura diversa, oppure solo una parte dell’intero fabbricato ma, in quanto **finalizzata alla coibentazione dell’edificio condominiale ed al miglioramento della sua efficienza energetica**, va ricompresa tra le opere destinate al **vantaggio comune dei proprietari**, inclusi quelli dei locali terranei; ne consegue che, ove la sua realizzazione sia deliberata dall’assemblea, trova applicazione l’art. 1123, comma 1, c.c. per il quale le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno”.*

### **CASO**

Tizio impugnava la delibera condominiale per i punti relativi all’installazione di un ascensore, come richiesto dal condominio Caio, e alle normative riguardanti gli incentivi fiscali sulle opere di riqualificazione energetica e di manutenzione straordinaria superbonus, bonus facciate e nomina di un tecnico per lo studio di fattibilità.

In merito al primo punto risultava che l’assemblea non avesse proceduto ad alcuna votazione mentre sul secondo punto vi erano state due distinte votazione: una per la palazzina 1

di cui faceva parte Tizio e l’altra per la palazzina 2. Nello specifico, la palazzina 1 aveva deliberato, a maggioranza, di dare mandato all’amministratrice perché, d’intesa con i consiglieri, incaricasse un tecnico per lo studio di fattibilità in merito ai lavori per i quali il condominio potesse beneficiare di agevolazioni fiscali previste per legge.

Tuttavia, l’amministratrice del condominio dopo l’avvio del procedimento di mediazione promosso dall’attore rispetto alla delibera di cui si tratta, aveva prudenzialmente ritenuto opportuno attendere l’esito del procedimento stesso prima di conferire l’incarico al tecnico e,

successivamente, tale incarico non era stato assegnato in quanto erano scaduti i termini per poter godere degli incentivi fiscali.

Pertanto, parte attrice dava atto di aver perso interesse alla pronuncia su tale punto dell'ordine del giorno, tenendo conto del fatto che nessun tecnico era stato nominato. Il giudice, di conseguenza, decideva di non decidere nel merito l'impugnazione in ragione della cessazione della materia del contendere.

Per quanto riguarda la valutazione sulla fondatezza dell'impugnazione con riguardo al primo punto dell'ordine del giorno, è mancata qualsiasi votazione. Invero, l'assemblea si è limitata a prendere atto, senza assumere alcuna decisione né di autorizzazione alla costruzione dell'ascensore, né di diniego di tale autorizzazione.

Pertanto, il Condominio contestava la legittimità dell'impugnazione proposta con il ricorso introduttivo di questo giudizio, giacché di fatto non si era formata alcuna volontà assembleare e non sarebbe stato possibile, quindi, l'impugnazione di una "non-delibera".

In altri termini, sarebbe stato necessario che l'assemblea fosse investita della relativa decisione e deliberasse sul punto; viceversa, essendosi l'assemblea limitata a prendere atto delle due contrapposte volontà sulla legittimità, nel merito, della costruzione dell'ascensore, nessuna decisione impugnabile sarebbe stata assunta.

## SOLUZIONE

Il Tribunale dichiarava la cessazione della materia del contendere relativamente al secondo punto di impugnazione, respingeva le altre domande di parte attrice e condannava la stessa alla refusione delle spese di lite al Condominio.

## QUESTIONI

Nel ricorso, l'attore riteneva di non essere contrario ai lavori di riqualificazione energetica e di manutenzione straordinaria, ma di voler contestare il riparto delle spese a carico dei singoli condomini invocando l'art. 1121 c.c. in merito alle spese per "innovazioni gravose e voluttuarie". Come già rilevato, tuttavia, la delibera impugnata non affrontava in alcun modo il riparto delle spese e non può, quindi, ritenersi illegittima sotto il profilo censurato.

Orbene, l'attore dichiarava di voler impugnare la delibera al fine di non partecipare alle spese, ma, come correttamente rilevato dal giudice, l'impugnazione deve riguardare un **vizio di legittimità** della delibera e non può, invece, valere **quale mezzo per esprimere la volontà di non avvalersi dell'opera ritenuta gravosa o voluttuaria.**

Anzitutto bisogna distinguere all'interno dell'ambito condominiale le modificazioni rispetto alle vere e proprie innovazioni.

in tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui [all'art. 1120 c.c.](#) si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo.

Sotto il profilo oggettivo, **le innovazioni** consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, **alterandone l'originaria funzione e destinazione**, mentre le **modificazioni** si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere **la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa**; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva **l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea**, elemento che invece difetta nelle modificazioni, **che non si confrontano con un interesse generale**, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte<sup>[1]</sup>.

Come noto, ai sensi del succitato articolo qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

In tali casi bisogna distinguere a seconda che l'innovazione consista in opere, impianti o manufatti suscettibili o meno di utilizzazione separata. Nel primo caso, l'innovazione può attuarsi, ma i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo sia alla spesa di realizzazione dell'innovazione sia, a maggior ragione, a quella di manutenzione; nella seconda ipotesi l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata ed accettata intenda sopportarne integralmente la spesa<sup>[2]</sup>.

Si definiscono **gravose quelle innovazioni** che comportano una **spesa di rilevante entità**, caratteristica che va individuata rapportando l'importo complessivo dei costi per la loro realizzazione con il valore dell'intero edificio. Volutuarie invece sono quelle opere nuove che, sempre rispetto all'edificio, si rivelano prive di sufficiente utilità, anche in rapporto ai costi necessari per effettuarle.

Orbene, per loro natura gli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica delle parti comuni degli edifici oppure volti al miglioramento dell'efficienza energetica dello stabile condominiale non potrebbero assumere carattere di una innovazione gravosa<sup>[3]</sup> né soprattutto voluttuaria.

La Suprema Corte sul punto ha infatti ritenuto come gli interventi da realizzare sulle facciate dell'edificio, al fine di migliorarne l'efficienza energetica e destinate alla coibentazione dell'intero edificio, non possono che essere individuate come interventi destinati al vantaggio comune e goduti da tutta la collettività condominiale<sup>[4]</sup>.

Difatti, la realizzazione di un cappotto termico sulle superfici esterne dell'edificio condominiale, in quanto volta a migliorare l'efficienza energetica dello stesso, non da luogo

ad opera che possa ritenersi suscettibile di utilizzazione separata, agli effetti dell'art. 1121, comma 1, c.c., ne?, una volta eseguita, configura una cosa che e? destinata a servire i condomini in misura diversa, oppure solo una parte dell'edificio, sicche? le relative spese possano intendersi da ripartire in proporzione dell'uso o da porre a carico del solo gruppo dei condomini che ne trae utilita?.

Pertanto, se ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c. tutte le opere destinate a **vantaggio della collettività**, come nella fattispecie in esame, **devono essere considerate comuni**, pertanto è evidente allorquando una delibera assembleare approvi i lavori di **riqualificazione energetica** dell'edificio condominiale trova applicazione **l'art. 1123, comma 1, c.c.**, per il quale le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

Il tema in questione appare di particolare ed attuale interesse anche in previsione dei prossimi impegni dettati dalla c.d. Direttiva green 1275/2024, la quale impone che gli Stati membri riducano il consumo di energia degli edifici residenziali del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Il 55% di questa riduzione dovrà essere ottenuta tramite la ristrutturazione del 43% degli immobili con le prestazioni peggiori.

Pertanto, anche in previsione della generale riduzione delle aliquote dei bonus edilizi successivamente alla voragine finanziaria aperta prima con il bonus facciate 90% ed ora con il superbonus 110%, che ha creato e creerà notevoli problemi di debito pubblico, si ipotizza che nel prossimo futuro il legislatore dovrà affrontare un prossimo piano Marshall sulla casa, attraverso coraggiose scelte politiche che possano contemperare da una parte la salvaguardia dell'ambiente attraverso il risparmio energetico e dall'altra interventi finanziari che possano garantire a tutti di addivenire alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente nei termini dettati dalla direttiva europea.

Di certo, il solco della giurisprudenza di merito e legittimità si muove speditamente le migliori e più adeguato riconoscimento delle norme a tutela dei diritti della collettività, senza eccezioni di sorta, come nel caso concreto affrontato nella sentenza in commento, ove fuori di ogni dubbio, il giudice del merito ha dato una chiara e significativa interpretazione riguardo alla suddivisione delle spese di riqualificazione energetica ex art. 1123, comma 1 c.c.

<sup>[1]</sup> Cass. Civ., Ord. n. 20712/2017.

<sup>[2]</sup> In tal senso Cass. Civ., Ord. n. 24166/2021 riprendendo Cass. Civ., Sent. n. 428/1984 afferma come la relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua.

<sup>[3]</sup> Appare non sussistente la gravosità della spesa data la possibilità che aveva il Condominio di accedere alle agevolazioni fiscali di cui effettivamente si stava discutendo in sede assembleare.

[\[4\]](#) Cass. Civ., Ord. n. 10371/2021.

Master di specializzazione

## Diritto immobiliare e Real Estate

Scopri di più

## Diritto e reati societari

---

# **Utilizzo di fatture per operazioni soggettivamente e oggettivamente inesistenti e frode fiscale: l'onere probatorio gravante sull'Amministrazione finanziaria**

di Asia Bartolini, Dottoressa in Legge

Seminario di specializzazione

## Trappole dell'appello penale

Scopri di più

[Cass. civ., Sez. V, Ordinanza, 24/07/2024, n. 20487](#)

Parole chiave: frode fiscale – onere probatorio – massima diligenza possibile e buona fede – Agenzia delle Entrate – avviso di accertamento – fatture – operazioni soggettivamente inesistenti – costi indeducibili.

**Massima:** *“In materia di contestazioni relative all'utilizzazione di fatture per operazioni soggettivamente inesistenti, l'Amministrazione finanziaria ha l'onere di dimostrare, anche solo in via indiziaria, la consapevolezza del contribuente che l'operazione si inseriva in una frode fiscale. Tale dimostrazione deve basarsi su elementi oggettivi e specifici, idonei a mettere in guardia un imprenditore onesto e mediamente esperto circa l'esistenza della frode. Incombe sul contribuente l'onere di provare di aver agito in buona fede e con la massima diligenza esigibile”.*

**Disposizioni applicate:** artt. 19, 21, 23, 28 e 54 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633; art. 2 del D.Lgs.

10 marzo 2000, n. 74; art. 2697 c.c.; artt. 51 e 95 del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917; art. 39 del

D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600; artt. 36 e 61 del D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 546; art. 132 c.p.c.

La vicenda trae origine dalla notifica di un avviso di accertamento per IRES, IRAP e IVA relative all'anno di imposta 2006, da parte dell'Agenzia delle Entrate, nei confronti della società Print Point S.r.l..

In particolare, tramite l'avviso di accertamento emesso veniva contestata l'utilizzazione di fatture per operazioni soggettivamente inesistenti da parte di Print Point, nonché per recuperi

minori concernenti la ritenuta indeducibilità di alcuni costi (spese di *marketing*, ad esempio).

Avverso tale avviso di accertamento, la Print Point proponeva ricorso innanzi alla Commissione tributaria provinciale di Parma, la cui sentenza veniva appellata da parte dell'Agenzia delle Entrate presso la Commissione tributaria regionale dell'Emilia-Romagna, la quale, tuttavia, rigettava l'impugnazione.

La Commissione tributaria respingeva l'appello sulla base delle seguenti motivazioni: 1) l'Erario non aveva fornito la prova che la società contribuente "*sapeva o avrebbe dovuto sapere che l'operazione posta in essere, a monte, rientrava in una frode fiscale*"; b) i verificatori avevano accertato che le transazioni si erano svolte, anche se con soggetti diversi da quelli indicati in fattura; c) il compenso dell'amministratore era stato corrisposto e dichiarato dal percettore; d) le spese di *marketing* erano state sostenute, sebbene la fattura sia stata emessa dal fratello del legale rappresentante della Print Point; e) le spese relative all'automobile e ai quadri erano giustificate, rispettivamente, dallo svolgimento dell'attività aziendale e dalla necessità di dare decoro ai locali aziendali.

Pertanto, l'Agenzia delle Entrate proponeva ricorso per Cassazione – il quale veniva accolto dalla Suprema Corte – mentre Print Point non si costituiva in giudizio.

In primo luogo, l'Agenzia delle Entrate deduceva la violazione e falsa applicazione degli artt. 19, 21, 23, 28 e 54 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, dell'art. 2 del D. Lgs. 10 marzo 2000, n. 74 e dell'art. 2697 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per avere la Commissione tributaria erroneamente ritenuto non raggiunta la prova indiziaria della conoscenza o conoscibilità in capo alla società contribuente, della esistenza di una frode IVA.

La Suprema Corte, nel ribadire un consolidato orientamento giurisprudenziale, ha ricordato che "*l'Amministrazione finanziaria, la quale contesti che la fatturazione attenga ad operazioni soggettivamente inesistenti, inserite o meno nell'ambito di una frode carousel, ha l'onere di provare, anche solo in via indiziaria, non solo l'oggettiva fittizietà del fornitore ma anche la consapevolezza del destinatario che l'operazione si inseriva in una evasione dell'imposta; la prova della consapevolezza dell'evasione richiede che l'Amministrazione finanziaria dimostri, in base ad elementi oggettivi e specifici non limitati alla mera fittizietà del fornitore, che il contribuente sapeva o avrebbe dovuto sapere, con l'ordinaria diligenza in rapporto alla qualità professionale ricoperta, che l'operazione si inseriva in una evasione fiscale*".

Nel caso di specie, in particolare, l'Amministrazione finanziaria aveva fornito numerosi elementi indiziari non solo relativi alla fittizietà dei fornitori, ma anche riguardanti la conoscenza o conoscibilità della frode IVA effettuata da Print Point (vendita sottocosto dei beni, frequenti rapporti commerciali tra interponenti e interposti, ad esempio).

Con il secondo motivo, l'Agenzia delle Entrate contestava alla Commissione tributaria regionale di aver erroneamente ritenuto la legittimità della deduzione del compenso dell'amministratore, erogato in data 13/02/2007 e non già entro il 12/01/2007, con

conseguente violazione del principio di cassa “allargato”.

Sul punto, la Cassazione, ritenendo il motivo fondato, ha sostenuto che *“in caso di pagamento del compenso dell’amministratore di società di capitali a mezzo di bonifico bancario, il relativo importo è deducibile, secondo il principio cd. di cassa allargato, nell’esercizio in cui le somme sono accreditate al beneficiario senza che rilevi la data della disposizione o della valuta”*; la Corte, pertanto, ha ritenuto che il compenso dell’amministratore erogato da Print Point in data successiva al 12/01/2007, sia indeducibile.

La Corte, poi, nel ritenere anche il terzo motivo formulato dall’Amministrazione finanziaria come fondato, ha sottolineato un importante principio in punto di onere probatorio gravante sull’Agenzia delle Entrate in caso di contestazioni per l’utilizzo di fatture relative a operazioni oggettivamente inesistenti: in tal caso, infatti, ha affermato la Corte, l’Agenzia delle Entrate non ha l’onere di dimostrare la mala fede del contribuente, bensì solo quello di provare – sempre in maniera indiziaria e presuntiva – che l’operazione non è mai stata posta in essere; grava sul contribuente, prosegue la Corte, l’onere di provare l’effettiva esistenza delle operazioni contestate.

Nel caso di specie, nonostante le diverse prove indiziarie fornite dall’Agenzia delle Entrate, la Commissione tributaria aveva invece dato valore ad elementi del tutto priva di efficacia probante, tra cui, a titolo esemplificativo, la regolare corresponsione del compenso.

Infine, accogliendo anche il quarto motivo di ricorso presentato dall’Amministrazione finanziaria, la Cassazione ha dichiarato come la motivazione della sentenza impugnata non fosse idonea ad esplicitare

la *ratio decidendi* del Giudice e, dunque, come fosse nulla; ciò, in quanto – alla luce di un affermato orientamento giurisprudenziale – la sentenza deve dirsi affetta da *“error in procedendo”*, poiché, benché graficamente esistente, non rende percepibile il fondamento della decisione, recante argomentazioni inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal Giudice per la formazione del proprio convincimento.

Per tutto quanto premesso, la Corte ha accolto il ricorso, cassando la sentenza impugnata e rinviando alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado dell’Emilia-Romagna, in diversa composizione.

## Procedure concorsuali e Diritto fallimentare

---

# ***Ammissibile un piano liquidatorio all'interno di una composizione negoziata***

di **Silvia Zenati, Avvocato e Dottore Commercialista**

Master di specializzazione

## **Codice della crisi nella sua applicazione pratica**

Scopri di più

Tribunale di Perugia, decreto del 15 luglio 2024

**Parole chiave** Ricorso ex art. 19 CCII – Composizione negoziata – Impresa in liquidazione – Piano liquidatorio

**Massima:** *“Lo stato di liquidazione di un’impresa che chiede di accedere alla composizione negoziata o la predisposizione di un piano liquidatorio da parte dell’impresa istante non determinano il rigetto da parte del Tribunale della conferma delle misure protettive eventualmente richieste”*

**Disposizioni applicate:** art. 12 CCII, art. 17 CCII, art. 19 CCII

### **CASO**

**Il Tribunale di Perugia, con decreto in data 15/07/2024**, si è occupato di un ricorso ex art.19 CCII presentato da **un’impresa in liquidazione**, la quale proponeva un piano caratterizzato dall’alienazione dell’unico immobile di proprietà ad un soggetto determinato, per ottenere la **conferma delle misure protettive**.

Il Tribunale, **confermando le misure protettive richieste**, opera un **interessante excursus sull’evoluzione della giurisprudenza di merito**, la quale, all’indomani dell’entrata in vigore della normativa in materia, era orientata nel senso del **rigetto delle misure protettive richiesta da una società in stato di liquidazione**, ritenendo che tale stato fosse **incompatibile con la nozione di “risanamento”**, che presupporrebbe una prosecuzione in continuità dell’attività.

Parimenti, veniva **negato che il piano potesse essere meramente liquidatorio**, posto che la liquidazione dell’attivo ed il pagamento dei creditori pareva difettare della stessa integrazione del presupposto per l’accesso alla procedura, ossia la ragionevole possibilità di risanamento dell’impresa.

In seguito, questa impostazione restrittiva è stata superata non essendo ritenuta coerente né con la lettera né con lo spirito della composizione negoziata, considerato che, secondo quanto previsto dall'art.12 comma 2 CCII, la **cessione dell'azienda** è uno dei modi possibili per conseguire il **risanamento dell'impresa**.

Inoltre, sia le **modalità di calcolo del test pratico** sulla difficoltà del risanamento del debito, espressamente richiamato nel CCII dagli artt. 13, comma 2, e 17, comma 3, lettera b), modalità che quali prevedono che l'importo complessivo del debito da ristrutturare debba essere ridotto sia dei proventi della cessione dei cespiti dell'impresa che dell'eventuale stralcio ipotizzabile con i creditori, sia i **chiarimenti forniti nella lista di controllo del DM 28/9/2021**, che prevede la possibilità che accedano alla composizione negoziata anche le imprese affette da **"insolvenza irreversibile"** (in cui la reversibilità è da intendersi come la possibilità di rendere il debito sostenibile tramite stralci o proventi della dismissione di azienda), rendono evidente che nell'espressione "ragionevole perseguibilità del risanamento dell'impresa" di cui all'art.12, comma 2, CCII debba, a seconda dei casi, ricomprendersi tanto il risanamento dell'impresa tramite una **prosecuzione della sua attività in continuità diretta o indiretta**, quanto il risanamento dell'esposizione debitoria dell'impresa tramite la soddisfazione dei creditori anche con i **proventi della liquidazione dell'attività**.

Conseguentemente, il Tribunale afferma che: *"lo stato di liquidazione di un'impresa che chiede di accedere alla composizione negoziata o la predisposizione di un piano liquidatorio (anziché di continuità diretta o indiretta) da parte dell'impresa istante (in liquidazione o meno) non dovrebbero essere di per sé tali da determinare il rigetto da parte del Tribunale della conferma delle misure protettive eventualmente richieste"*.

Applicando tali principi al caso di specie, il Tribunale esamina il piano proposto dalla società istante, il quale, come già visto, propone un piano caratterizzato **dall'alienazione ad un soggetto determinato** dell'unico immobile di proprietà, con conseguente pagamento, con il ricavato della vendita, del creditore ipotecario e dei creditori privilegiati, in parte o totalmente.

L'esperto, secondo quanto riferito dal Tribunale, ha concluso per la **praticabilità del suddetto piano di risanamento**, posto che l'azienda evidenzia un valore patrimoniale molto importante e prossimo alla debitoria presente, indicando come **unica strada percorribile la cessione dei beni**, nei termini già definiti, o in base ad eventuali nuove offerte migliorative, capaci di generare flussi pari o superiori alla debitoria.

L'esperto ritiene, infatti, che il piano predisposto dalla ricorrente, sulla base della manifestazione di interesse all'acquisto, costituisca una **sorta di base su cui sviluppare la trattativa**, piuttosto che il "preconfezionamento di un accordo chiuso" con il promissario acquirente.

## SOLUZIONE

Il Tribunale, pertanto, conferma le misure protettive richieste, evidenziando conclusivamente

che i creditori non si sono opposti alla suddetta richiesta, che tali misure non danneggiano in modo definitivo gli interessi dei creditori precedenti e **che tali misure appaiono utili nel caso di specie**, in cui il risultato possibile del risanamento liquidatorio è strettamente collegato alle trattative a stralcio coi creditori.

Master di specializzazione

**Codice della crisi nella sua applicazione pratica**

Scopri di più

## Diritto Bancario

---

# ***Capienza patrimoniale del fideiussore e garanzia del credito***

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Master di specializzazione

## Disciplina dei contratti bancari

Scopri di più

La fideiussione, ampiamente utilizzata nella prassi bancaria, è disciplinata dagli articoli 1936-1957 del codice civile. Il fideiussore è il soggetto che, assumendo un'obbligazione personale nei confronti del creditore, garantisce l'adempimento delle obbligazioni di un terzo (art. 1936 c.c.).

Le caratteristiche essenziali della fideiussione sono l'accessorietà e la solidarietà. L'**accessorietà** implica che la fideiussione non possa nascere né sussistere senza una valida obbligazione principale; inoltre, il fideiussore ha facoltà di opporre al creditore tutte le eccezioni opponibili dal debitore principale; infine, la fideiussione si estingue con l'estinzione dell'obbligazione garantita e segue il destino del debito cui accede. La **solidarietà** consiste nel fatto che la fideiussione instaura un rapporto obbligatorio accessorio rispetto a quello principale, per cui il creditore, in caso di inadempimento del debitore, può rivolgersi indifferentemente, oltre che a quest'ultimo, anche al fideiussore, essendo entrambi obbligati in via diretta e immediata; l'adempimento del fideiussore libera il debitore principale nei confronti del creditore.

Secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 22559/2019, richiamando Cass. n. 6407/1998), la capienza del patrimonio del fideiussore non costituisce un requisito indefettibile per la validità della fideiussione: l'ordinamento, infatti, non presuppone una coincidenza necessaria tra il concetto di garanzia patrimoniale e quello di capienza patrimoniale del debitore.

L'art. 2740 c.c. sancisce che «Il debitore risponde dell'adempimento delle obbligazioni con tutti i suoi beni presenti e futuri». Tale disposizione, letta in combinato disposto con l'art. 2910 c.c., che attribuisce al creditore il potere di espropriare i beni del debitore per ottenere quanto gli è dovuto, codifica il principio della responsabilità patrimoniale del debitore. Quest'ultima comporta la sussistenza di un vincolo sul patrimonio del debitore e il correlato potere di coazione del creditore. L'esplicito riferimento dell'art. 2740 c.c. ai beni futuri conferma, inoltre, che l'esistenza di una garanzia personale non è subordinata all'attuale capienza patrimoniale del debitore medesimo.

La Suprema Corte individua la causa della fideiussione nella funzione di garanzia dell'adempimento del debito altrui: la causa del contratto di fideiussione (che non è un contratto aleatorio) risiede non già nel rischio dell'inadempimento dell'obbligazione principale, bensì nella funzione di garanzia dell'adempimento della stessa, mediante l'estensione della base soggettiva della responsabilità. Tale funzione è del tutto indipendente dall'effettivo "rischio" di inadempimento e, dunque, dall'eventualità che il debitore principale non adempia la propria obbligazione o che il suo patrimonio (o il bene offerto in garanzia reale) risulti insufficiente a soddisfare le ragioni del creditore (così Cass. n. 6407/1998).

Pertanto, la causa del negozio di fideiussione, intesa come scopo concreto dell'operazione negoziale, risiede nella garanzia di un debito altrui e non può dirsi mancante anche qualora la garanzia sia prestata da un soggetto incapiente. Invero, la fideiussione, determinando un mero ampliamento della garanzia patrimoniale, non presuppone la capienza attuale del patrimonio del fideiussore, ma partecipa delle caratteristiche proprie della responsabilità patrimoniale di cui all'art. 2740 c.c., ossia la sottoposizione del patrimonio a un vincolo di responsabilità e la soggezione al potere di coazione del creditore.

Master di specializzazione

**Disciplina dei contratti bancari**

Scopri di più

## Soft Skills

---

# ***Comunicazione studi legali: trasformate il vostro quotidiano in materiale per il progetto di comunicazione***

di Amalia Di Carlo - Ufficio stampa di Marketude

Master di specializzazione

## **Diritto e Intelligenza Artificiale**

Scopri di più

Spesso mi è capitato che nel corso del primo incontro con i professionisti di uno studio, mi sia stata manifestata la chiara preoccupazione di voler intraprendere un percorso di comunicazione, ma al contempo, di essere assaliti dalla “paura” di non sapere cosa dire.

Quando si parla di comunicazione, e in special modo, quella rivolta ai media, alcuni professionisti che si avvicinano per la prima volta a questa tipologia di progetto, sono spaventati dal cosa poter dire, come dirlo e soprattutto immaginandosi di dover intercettare chissà quali tematiche.

Uno dei primi suggerimenti è proprio quello di iniziare eliminando le preoccupazioni: preoccupazioni quali la cosiddetta sindrome del foglio bianco; l’ansia di avere poco tempo, ossia del non sapere come e quando incastrare questa attività, avendo già le agende fitte di impegni e; infine, il blocco dovuto alla propria professione, che ha lasciato un forte retaggio ereditato dalla tradizione della riservatezza in riferimento alla materia che si tratta.

E allora scardiniamo una per una queste convinzioni che spesso bloccano il progetto di comunicazione.

[CONTINUA A LEGGERE](#)

Master di specializzazione

## **Diritto e Intelligenza Artificiale**

Scopri di più