

## **Edizione di martedì 10 giugno 2025**

### **Diritto Bancario**

#### **Ricostruzione del saldo e onere probatorio nei rapporti bancari**

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

### **Responsabilità civile**

#### **Responsabilità del procacciatore d'affari infedele che riscuote i corrispettivi delle vendite in contanti e non li consegna al venditore**

di **Valerio Sangiovanni, Avvocato**

### **Impugnazioni**

#### **Deduzione in cassazione del vizio di omessa pronuncia richiede un'esposizione chiara e puntuale della domanda o eccezione non decisa**

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

### **Esecuzione forzata**

#### **Pagamento parziale del terzo acquirente di immobili ipotecati e surroga nella prelazione sul ricavato dalla vendita degli altri beni pignorati**

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

### **Obbligazioni e contratti**

#### **Obbligo informativo del mediatore ai sensi dell'art. 1759 c.c.**

di **Daniele Calcaterra, Avvocato**

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

#### **Casa vacanze: disciplina applicabile e durata del contratto**

di **Saverio Luppino, Avvocato**

## **Diritto e procedimento di famiglia**

**Il giudice non può assegnare una parte della casa familiare al padre per soddisfare i suoi interessi di natura economica o abitativa**

di **Giuseppina Vassallo, Avvocato**

## **Procedure concorsuali e Diritto fallimentare**

**Principio di competitività nella selezione dell'acquirente nel trasferimento d'azienda nella composizione negoziata**

di **Sofia Mansoldo, Assegnista di ricerca in Diritto Commerciale presso l'Università degli Studi di Verona**

## **Diritto Bancario**

**Pegno regolare e irregolare a confronto**

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

## **Nuove tecnologie e Studio digitale**

**L'Intelligenza Artificiale nel campo della giustizia: una prima analisi dell'AI Act**

di **Giuseppe Vitrani, Avvocato**

## Diritto Bancario

---

### ***Ricostruzione del saldo e onere probatorio nei rapporti bancari***

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Seminario di specializzazione

#### **Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD)**

Scopri di più

La giurisprudenza di legittimità ha elaborato un orientamento ormai consolidato sia in ordine alle domande reciproche tra istituto di credito e correntista, sia in relazione ai criteri applicabili per la rideterminazione del saldo di conto corrente in ipotesi di documentazione incompleta sull'andamento del rapporto

La Cassazione (Cass. n. 13667/2025; Cass. n. 1763/2024) ha chiarito che, in tema di rapporti bancari regolati in conto corrente, quando la banca agisca in giudizio per ottenere il pagamento del saldo passivo risultante e il correntista, a sua volta, chieda la rideterminazione del saldo – concludendo per la condanna dell'istituto a pagare una differenza in proprio favore ovvero per l'accoglimento della domanda attorea in misura inferiore – l'eventuale carenza di estratti conto o di altra documentazione utile a ricostruire integralmente l'andamento del rapporto comporta che:

**A)** per quanto riguarda la banca, il calcolo del dovuto potrà farsi:

**a.1)** nell'ipotesi in cui non ci sia in atti documentazione che risalga all'inizio del rapporto, azzerando il saldo di partenza del primo estratto conto disponibile (ove quest'ultimo non coincida, appunto, con il primo estratto del rapporto) e procedendo, poi, alla rideterminazione del saldo finale utilizzando la completa documentazione relativa al periodo successivo fino alla chiusura del conto o alla data della domanda;

**a.2)** laddove manchi documentazione riguardante uno o più periodi intermedi, azzerando i soli saldi intermedi, intendendosi con tale espressione che non si dovrà tenere conto di quanto eventualmente accumulatosi nel periodo non coperto da documentazione, sicché si dovrà ripartire, nella prosecuzione del ricalcolo, dalla somma che risultava a chiusura dell'ultimo estratto conto disponibile;

**B)** per quanto riguarda, invece, il correntista che lamenti l'illegittimo addebito di importi non dovuti a vario titolo e ne chieda la restituzione, il calcolo del dovuto potrà farsi tenendo conto che:

**b.1)** nell'ipotesi in cui non ci sia in atti documentazione che risalga all'inizio del rapporto, egli o dimostra l'eventuale vantata esistenza di un saldo positivo in suo favore, o di un minore saldo negativo a suo carico, o beneficia comunque dell'azzeramento del saldo di partenza del primo estratto conto disponibile (ove quest'ultimo non coincida, appunto, con il primo estratto del rapporto) e della successiva rideterminazione del saldo finale avvenuta utilizzando la completa documentazione relativa al periodo successivo fino alla chiusura o alla data della domanda;

**b.2)** laddove manchi documentazione riguardante uno o più periodi intermedi, anche in tal caso egli, se sostiene che in quei periodi si è accumulata una somma a suo credito o un minore importo a suo debito per effetto di interessi o commissioni non dovute, lo deve provare, producendo la corrispondente documentazione che, in tal caso, però, nuovamente sarà utilizzabile anche per la controparte, secondo il meccanismo di acquisizione processuale; in caso contrario, lo stesso beneficerà del meccanismo di azzeramento del o dei saldi intermedi, con il risultato che la banca, per quel o quei periodi, non ottiene niente ed il correntista, per lo stesso o gli stessi periodi, nulla recupera; così da prevenire, in definitiva, il rischio di due saldi difformi per la banca o il correntista all'esito del ricalcolo (sul punto, anche Cass. n. 11735/2024).

Risulta altresì chiarito che, per effetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo, non si verifica alcuna inversione della posizione sostanziale delle parti nel giudizio contenzioso, nel senso che il creditore mantiene la veste di attore e l'opponente quella di convenuto con riguardo alla ripartizione dell'onere della prova (Cass. n. 21101/2015; Cass. n. 4800/2007; Cass. n. 8718/2000), dovendo essere quindi l'opposto a fornire piena prova del proprio credito. Di conseguenza, la banca, quale attore in senso sostanziale nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, ha l'onere di produrre gli estratti conto a partire dalla sua apertura, non potendo ritenersi provato il credito in conseguenza della mera circostanza che il correntista non abbia formulato rilievi in ordine alla documentazione prodotta nel procedimento monitorio (Cass. n. 13667/2025; Cass. n. 15148/2018; Cass. n. 14640/2018; Cass. n. 21466/2013).

Seminario di specializzazione

**Corporate Sustainability Due Diligence Directive  
(CSDDD)**

Scopri di più

## Responsabilità civile

---

### ***Responsabilità del procacciatore d'affari infedele che riscuote i corrispettivi delle vendite in contanti e non li consegna al venditore***

di **Valerio Sangiovanni, Avvocato**

Seminario di specializzazione

#### **Contratti di agenzia e distribuzione**

Scopri di più

Tribunale di Nocera Inferiore, 24 marzo 2025, n. 1056

#### **Parole chiave**

Procacciatore d'affari – Riscossioni – Pagamenti in contanti – Prova – Obbligo di consegna al venditore

**Massima:** *“Nel caso in cui il pagamento delle merci venga effettuato dall'acquirente in contanti nelle mani del procacciatore d'affari, procacciatore che da lungo tempo si occupa di promuovere la vendita dei beni a uno specifico cliente finale, la circostanza che il procacciatore non consegni i proventi incassati al venditore delle merci non è opponibile all'acquirente, il quale – avendo pagato a persona che appare legittimata a ricevere i pagamenti (il procacciatore) – è liberato dall'obbligo di pagare una seconda volta i medesimi importi al venditore”.*

#### **Disposizioni applicate**

Art. 1189 c.c. (pagamento al creditore apparente)

#### **CASO**

Tizio opera per un lungo periodo quale procacciatore d'affari per una società di capitali in forma di s.r.l., che vende carni a una macelleria. Il procacciatore si occupa anche degli aspetti operativi del rapporto, in particolare raccoglie dal cliente finale i corrispettivi dei pagamenti delle merci. Gli incassi vengono raccolti in contanti, e dunque con un sistema non tracciabile. A un certo punto la venditrice delle carni sostiene la tesi che la macelleria non avrebbe pagato alcune forniture. Si tratta di ingenti importi (151.591 euro), incassi che coprono un periodo di quasi due anni (vendite da dicembre 2009 a ottobre 2011). La s.r.l. venditrice ottiene un decreto ingiuntivo contro la macelleria acquirente, al quale la macelleria si oppone. Viene poi

chiamato in causa il procacciatore, che rimane però contumace. La macelleria sostiene la tesi di aver pagato in contanti i corrispettivi degli acquisti, consegnandoli a mani del procacciatore. In un primo passaggio bisogna comprendere se effettivamente i danari sono stati incassati dal procacciatore e, in un secondo passaggio, bisogna comprendere se i danari sono stati indebitamente trattenuti dal procacciatore oppure da questi trasmessi alla s.r.l. venditrice delle carni.

## SOLUZIONE

Il Tribunale di Nocera Inferiore accoglie l'opposizione e revoca il decreto ingiuntivo: il procacciatore d'affari ha effettivamente incassato le somme, con la conseguenza che la macelleria non è tenuta a versare nuovamente il corrispettivo alla società venditrice. Vengono sentiti alcuni testimoni, e questi confermano che la prassi era nel senso che il procacciatore riceveva dal cliente in contanti i pagamenti delle carni. Il procacciatore deve considerarsi come delegato del creditore a ricevere i pagamenti, con la conseguenza che l'acquirente ha adempiuto al proprio obbligo di pagare e non deve pagare una seconda volta.

## QUESTIONI

La sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore si occupa della figura del **procacciatore d'affari** e delle riscossioni che questi effettua in nome e per conto della mandante. Il procacciatore non è disciplinato nel codice civile, ma la giurisprudenza lo assimila in parte a un agente, con l'importante differenza che il procacciatore opera solo saltuariamente, mentre l'agente opera in modo stabile per il preponente.

Nel caso di specie viene contestato che non sarebbero stati consegnati alla mandante incassi raccolti dal procacciatore durante un lungo periodo di tempo (circa due anni), cosicché sorge perfino il dubbio che il collaboratore dell'impresa possa qualificarsi come procacciatore. Con il requisito della stabilità del rapporto, la corretta qualificazione del contratto è in termini di **agenzia**. La questione non viene però approfondita dalla sentenza del Tribunale di Nocera ed è, invero, poco rilevante rispetto al nucleo della decisione assunta dal giudice nocerino. I temi centrali difatti sono come si possano provare dei pagamenti in contanti e se il debitore che paga a un delegato del creditore possa considerarsi liberato dall'obbligazione di pagare direttamente al creditore.

La base normativa della decisione assunta dal Tribunale di Nocera Inferiore è costituita dall'art. 1189 c.c., sul **creditore apparente**. Secondo questa disposizione, *"il debitore che esegue il pagamento a chi appare legittimato a riceverlo in base a circostanze univoche, è liberato se prova di essere stato in buona fede"* (comma 1). Applicando questa norma al caso di specie, dal momento che il procacciatore d'affari appariva legittimato a ricevere pagamenti nell'interesse del venditore delle merci, la consegna del danaro al procacciatore da parte della macelleria (debitore) vale a liberare il debitore. Questi ha già pagato una volta, e non si vede ragione per cui debba pagare una seconda volta.

Rimane da affrontare il **rapporto interno** tra il percettore materiale delle somme (nel nostro caso il procacciatore d'affari) e il creditore vero (il venditore delle carni). Questo rapporto interno è regolato dal comma 2 dell'art. 1189 c.c., secondo cui *“chi ha ricevuto il pagamento è tenuto alla restituzione verso il vero creditore, secondo le regole stabilite per la ripetizione dell'indebito”*. Spetta nel nostro caso al procacciatore versare quanto incassato dall'acquirente e dovuto – in ultima istanza – alla società venditrice delle carni.

Appariva legittimato il procacciatore d'affari a ricevere i pagamenti per conto della società creditrice? La risposta che dà il Tribunale di Nocera Inferiore è positiva. Emerge difatti che, per ben 10 anni, il procacciatore aveva curato i rapporti con la macelleria, senza che tale prassi fosse mai stata messa in discussione e senza che fossero mai state avviate **iniziative volte a recuperare** un asserito credito che cresceva di anno in anno, fino a raggiungere l'ammontare notevole di 151.591 euro. Anzi, risulta che i rapporti commerciali siano proseguiti – nonostante tale asserita morosità – anche oltre, con pagamenti effettuati per migliaia di euro, senza che la venditrice abbia chiesto il pagamento del debito pregresso.

Il Tribunale di Nocera Inferiore si convince che l'acquirente abbia in buona fede e incolpevolmente **adempito all'obbligazione** nei confronti di un soggetto che apparentemente aveva titolo per incassare i pagamenti per conto della s.r.l. venditrice. Che poi il procacciatore abbia trattenuto le somme, è circostanza inopponibile al debitore in buona fede e che legittima la creditrice a rivalersi nei confronti del procacciatore infedele.

Come prova finale del fatto che la macelleria avesse pagato le forniture viene prodotta in giudizio la copia di una sentenza con la quale **il procacciatore d'affari è stato condannato** a pagare le somme percepite dalla macelleria acquirente e non rimesse alla società venditrice delle carni. In conclusione, il Tribunale di Nocera Inferiore si convince che la macelleria abbia regolarmente pagato le forniture (seppure solo all'intermediario procacciatore d'affari) e che essa non sia dunque tenuta a pagare le stesse forniture una seconda volta al venditore. Il venditore deve recuperare il suo credito nei confronti del procacciatore.

Seminario di specializzazione

**Contratti di agenzia e distribuzione**

Scopri di più



## Impugnazioni

---

### ***Deduzione in cassazione del vizio di omessa pronuncia richiede un'esposizione chiara e puntuale della domanda o eccezione non decisa***

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

Seminario di specializzazione

**Buone prassi per l'avvocato che assiste le parti in mediazione: novità del Correttivo Cartabia e suggerimenti operativi**

Scopri di più

Cass., sez. II, 13 maggio 2025, n. 12695, Pres. ed Est. Mocci

**Massima:** *“La deduzione del vizio di omessa pronuncia, ai sensi dell’art. 112 c.p.c., postula, per un verso, che il giudice di merito sia stato investito di una domanda o eccezione autonomamente apprezzabili e ritualmente e inequivocabilmente formulate e, per altro verso, che tali istanze siano state puntualmente riportate nel ricorso per cassazione nei loro esatti termini e non genericamente o per riassunto del relativo contenuto, con l’indicazione specifica, altresì, dell’atto difensivo e/o del verbale di udienza nei quali l’una o l’altra erano state proposte, onde consentire la verifica, innanzitutto, della ritualità e della tempestività e, in secondo luogo, della decisività delle questioni prospettate. Pertanto, non essendo detto vizio rilevabile d’ufficio, la Corte di cassazione, quale giudice del “fatto processuale”, intanto può esaminare direttamente gli atti processuali in quanto, in ottemperanza al principio di autosufficienza del ricorso, il ricorrente abbia, a pena di inammissibilità, adempiuto all’onere di indicarli precisamente, non essendo essa legittimata a procedere ad un’autonoma ricerca, ma solo alla verifica degli stessi.”*

#### **CASO**

Il comproprietario di un fondo conveniva in giudizio l’altro comproprietario per sentire accertare l’esistenza di una servitù di passaggio pedonale in favore del fondo medesimo e a carico dell’appezzamento antistante il confinante fabbricato di proprietà del convenuto. L’attore avanzava, nel dettaglio, sia una domanda di *confessoria servitutis* rispetto al tracciato, sia una domanda di *negatoria servitutis* rispetto agli spazi di pertinenza del fabbricato del convenuto.

Il Tribunale di Belluno rigettò entrambe le domande attoree.

L’adita Corte d’Appello di Venezia accoglieva parzialmente il gravame proposto, e in riforma



della sentenza di primo grado condannò il convenuto alla cessazione di qualunque impedimento o turbativa all'esercizio della servitù di passaggio. I giudici di secondo grado, essendo incontestata l'esistenza di un diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore del fondo in comproprietà tra le parti, accolsero dunque la domanda di *confessoria servitutis* limitatamente agli aspetti accertativi e ripristinatori.

Avverso tale sentenza, l'attore proponeva ricorso per cassazione denunciando, per quanto di interesse nella presente sede, la nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360, n. 4), c.p.c. per omessa pronuncia ex art. 112 c.p.c., avendo la Corte d'Appello completamente pretermesso l'esame della domanda di *negatoria servitutis* specificatamente svolta.

## SOLUZIONE

[1] La Cassazione ritiene fondato il motivo di ricorso proposto.

Secondo i giudici di legittimità, infatti, il ricorrente avrebbe puntualmente riportato nel ricorso per cassazione la domanda di *negatoria servitutis* proposta in sede di appello. Inoltre, tale domanda è stata, altresì, pedissequamente riprodotta nella sentenza gravata: ciò nonostante, il giudice di secondo grado ha totalmente mancato di prendere in considerazione anche tale istanza, derivandone così la dedotta violazione dell'art. 112 c.p.c.

All'accoglimento di tale motivo di ricorso è seguita pertanto la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio al giudice designato per un nuovo esame della domanda di *negatoria servitutis*.

## QUESTIONI

[1] La questione affrontata dalla Suprema Corte attiene alla configurazione del vizio di omessa pronuncia (in particolare, all'esito del giudizio di appello), e alle corrette modalità di deduzione dello stesso in cassazione.

Per quanto concerne il primo aspetto, è opportuno ricordare come l'omissione di pronuncia sia integrata da una violazione della regola, di c.d. corrispondenza tra chiesto e pronunciato, posta dall'art. 112 c.p.c., secondo il quale «Il giudice deve pronunciare su tutta la domanda [...]». In altri termini, l'ordinamento pone in capo al giudicante un potere-dovere di pronunciarsi sulla *domanda giudiziale* proposta dalla parte, ossia sulla richiesta di tutela giurisdizionale di una determinata situazione sostanziale dalla stessa avanzata (sull'istituto dell'omessa pronuncia si vedano i classici lavori di B. Lasagno, *Premesse per uno studio sull'omissione di pronuncia nel processo civile*, in *Riv. dir. proc.*, 1990; C. Calvosa, *Omissione di pronuncia e cosa giudicata*, in *Riv. dir. proc.*, 1950; F. Cernelutti, *Effetti della cassazione per omessa pronuncia*, in *Riv. dir. proc. civ.*, 1938; G. Cristofolini, *Omissione di pronuncia*, in *Riv. dir. proc. civ.*, 1938).

Se tale definizione certamente si attaglia al giudizio di cognizione di primo grado, occorre però definire quando il giudice di seconde cure incorra in tale vizio, in considerazione del fatto

che (almeno direttamente), lo stesso non si pronuncia sulla *domanda giudiziale* proposta dalla parte, bensì sui *motivi d'appello* dalla stessa proposti.

In effetti, la *communis opinio* sul tema ravvisa omissione di pronuncia all'esito del procedimento di secondo grado nel caso in cui il giudice manchi di pronunciarsi su uno o più motivi d'appello (Cass., 7 giugno 2023, n. 16028; Cass., 13 ottobre 2022, n. 29952; Cass., 9 giugno 2022, n. 18697). L'approccio che appare preferibile è quello di muovere dalla natura dell'appello il quale, come noto, è da riguardarsi come mezzo di impugnazione avente *natura sostitutiva*, ossia diretto a ottenere dal giudice superiore una nuova decisione che, all'esito del riesame, nei limiti delle questioni specificamente devolute, della domanda proposta in prime cure, si sostituisca alla sentenza impugnata. In altri termini, in virtù dell'effetto sostitutivo proprio dell'appello, la nuova pronuncia, che verte *sul medesimo oggetto* della decisione resa in primo grado, implica la rimozione di quest'ultima dal mondo giuridico (in tale senso, per tutti, A. Tedoldi, *Natura dell'appello. Provvedimenti appellabili. Appello avverso le sentenze non definitive*, in A. Tedoldi (diretto da), *Le impugnazioni civili*, Bologna, 2019, 301). Indice normativo comprovante la natura sostitutiva dell'appello sarebbe peraltro rappresentato dall'art. 393 c.p.c., nella parte in cui ricollega all'estinzione del giudizio di rinvio l'estinzione dell'intero processo, senza prevedere alcuna reviviscenza della pronuncia di primo grado per effetto dell'intervenuto annullamento di quella d'appello. Dunque, se il giudice d'appello deve pronunciarsi *sul medesimo oggetto* già dedotto in primo grado, possiamo affermare come il dovere decisorio del giudice di seconde cure si estenda, in effetti, sulla *medesima domanda giudiziale* già conosciuta e decisa all'esito del precedente grado di giudizio: di talché, l'espressione «domanda» di cui all'art. 112 c.p.c. mantiene, nel processo d'appello, lo stesso significato che assume in relazione al giudizio di cognizione di primo grado.

Per quanto riguarda le modalità di deduzione in cassazione del vizio di omessa pronuncia commesso dal giudice d'appello (il quale, dunque, abbia mancato di pronunciarsi sulla domanda giudiziale ad esso devoluta dalla parte appellante), il principio di autosufficienza notoriamente vigente in materia appare destinato a declinarsi in maniera del tutto particolare.

Tale principio, come noto, richiede che il ricorso contenga in sé tutti gli elementi necessari a porre il giudice di legittimità nella condizione di avere la completa cognizione della controversia e del suo oggetto, di cogliere il significato e la portata delle censure rivolte alle specifiche argomentazioni della sentenza impugnata, senza necessità di accedere ad altre fonti e atti del processo, ivi compresa la sentenza stessa, così consentendo l'immediata e pronta individuazione delle questioni da risolvere, delle ragioni per cui si chiede la cassazione della pronuncia di merito e della fondatezza di tali ragioni (tra le tante, Cass., 29 marzo 2022, n. 10017; Cass., sez. un., 27 dicembre 2019, n. 34469; Cass., 28 dicembre 2017, n. 31082; Cass., 3 febbraio 2015, n. 1926; Cass., 6 novembre 2006, n. 23673; Cass., 4 aprile 2006, n. 7825).

In punto di autosufficienza del ricorso denunciante il vizio di omessa pronuncia commesso dal giudice d'appello, la giurisprudenza di legittimità, più precisamente, richiede al ricorrente di allegare l'avvenuta deduzione della questione davanti al giudice di merito, riportando e trascrivendo puntualmente tali istanze, nei loro esatti termini (e non genericamente né

mediante riassunto del loro contenuto) e di indicare in quale atto del giudizio di seconde cure lo abbia fatto – sì da consentire alla Cassazione di controllare *ex actis* la veridicità di tale asserzione –, non essendo legittimata, la Suprema Corte, a procedere a una loro autonoma ricerca, bensì soltanto alla verifica appena descritta (solo tra le più recenti, Cass., 7 marzo 2024, n. 6127; Cass., 13 giugno 2023, n. 16899; Cass., 31 maggio 2022, n. 17570; Cass., 14 ottobre 2021, n. 28072; Cass., 4 luglio 2014, n. 15367). In altri termini, il ricorso deve essere redatto in modo tale che dallo stesso emerga, chiaramente e compiutamente, e senza necessità di far ricorso ad altri atti del processo, la richiesta di tutela avanzata dalla parte, con l'indicazione dell'atto difensivo nel quale tale richiesta era stata formulata.

Ne discende, come si diceva, una declinazione del principio di autosufficienza del ricorso del tutto particolare, nella misura in cui la stessa Cassazione, fanatica sostenitrice della sacralità di tale principio, si limita a richiedere al ricorrente di dimostrare l'avvenuta proposizione della domanda (poi rimasta non decisa), senza altresì pretendere – discostandosi, in ciò, dalle costanti affermazioni in tema di autosufficienza – l'indicazione dell'*oggetto della censura* avanzata contro la sentenza di secondo grado (ossia, dell'omissione compiuta dal giudice).

A ben vedere si tratta, peraltro, di limitazione intrinseca all'operatività del principio di autosufficienza del ricorso in materia di omessa pronuncia, più che di mitigazione del rigorismo tipico della Cassazione: nel momento in cui la parte denuncia davanti alla Suprema Corte il vizio di omessa pronuncia commesso dal giudice d'appello, infatti, giocoforza manca l'oggetto della censura specificamente rivolta alla sentenza di merito, in quanto consistente non in una *decisione*, bensì in una *omissione*. In altri termini, non si tratta, nella fattispecie in esame, di censurare quanto il giudice di merito ha pronunciato (ossia, una *decisione*), bensì di censurare la stessa circostanza per cui il giudice *non* ha pronunciato (ossia, una *omissione*): il che, appare sostanzialmente impossibile da dimostrare. Sembra dunque possibile affermare che in punto di censura, in cassazione, dell'omessa pronuncia commessa dal giudice d'appello, il principio di autosufficienza del ricorso trovi limiti intrinseci alla sua ordinaria operatività, nella misura in cui non appare possibile richiedere al ricorrente di dimostrare che il giudice ha omesso di pronunciare, non essendo possibile, più semplicemente, dimostrare l'esistenza di qualcosa che manca. In altri termini, ciò che la Cassazione pretende dal ricorrente è il massimo che, in osservanza del principio di autosufficienza del ricorso, la stessa possa pretendere, trattandosi nel caso di specie di offrire la dimostrazione di un fatto negativo.

**Seminario di specializzazione****Buone prassi per l'avvocato che assiste le parti in mediazione:  
novità del Correttivo Cartabia e suggerimenti operativi****Scopri di più**

## Esecuzione forzata

---

### ***Pagamento parziale del terzo acquirente di immobili ipotecati e surroga nella prelazione sul ricavato dalla vendita degli altri beni pignorati***

di **Paolo Cagliari, Avvocato**

Seminario di specializzazione

**Gestione dei rischi reato presupposto “sicurezza sul lavoro”: come impostare il modello 231?**

Scopri di più

[Cass. civ., sez. III, 3 aprile 2025, n. 8892 – Pres. De Stefano – Rel. Fanticini](#)

**Ipoteca – Espropriazione immobiliare – Acquisto di parte dei beni pignorati da parte di un terzo – Pagamento parzialmente satisfattivo in favore del creditore ipotecario – Surroga nei diritti del creditore ipotecario – Sussistenza – Limiti**

**Massima:** *“Il terzo che, dopo avere acquistato dal debitore esecutato alcuni dei beni ipotecati e pignorati, soddisfi solo parzialmente il credito vantato dal creditore ipotecario, ottenendo da quest’ultimo l’assenso alla cancellazione dell’ipoteca iscritta sui beni oggetto di vendita, non si surroga nei diritti del medesimo creditore ipotecario sugli altri immobili ipotecati, sicché non ha diritto di concorrere alla distribuzione del ricavato dalla vendita di tali beni con la prelazione derivante dall’iscrizione ipotecaria.”*

#### **CASO**

Una banca pignorava gli immobili della società debitrice sui quali aveva iscritto ipoteca.

Successivamente, un terzo, che aveva nel frattempo acquistato dall’esecutata alcuni dei beni pignorati e ipotecati, pagava all’istituto di credito la somma di € 190.000,00 e otteneva l’assenso alla cancellazione delle ipoteche iscritte sugli immobili acquistati; a seguito di rinuncia ex art. 629 c.p.c. depositata dalla banca, il giudice dell’esecuzione dichiarava l’estinzione parziale del processo esecutivo e ordinava la cancellazione del pignoramento limitatamente agli immobili acquistati dal terzo.

Questi spiegava intervento nell’esecuzione, dichiarando di essersi surrogato *ex lege* nei diritti del creditore ipotecario e chiedendo, quindi, di partecipare in via prelazionaria alla distribuzione del ricavato dalla vendita dei restanti beni pignorati; nel progetto di distribuzione, tuttavia, il credito veniva degradato al rango chirografario e il giudice

dell'esecuzione, disattendendo le contestazioni del creditore intervenuto, confermava il mancato riconoscimento della prelazione ipotecaria.

Avverso il provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione era spiegata opposizione ex artt. 512 e 617 c.p.c., che il Tribunale di Bolzano respingeva, con sentenza impugnata mediante ricorso per cassazione.

## **SOLUZIONE**

[1] La Corte di cassazione ha rigettato il ricorso, affermando che, in caso di pagamento solo parzialmente satisfattivo da parte del terzo acquirente di immobili ipotecati, la surrogazione di quest'ultimo nei diritti del creditore ipotecario non si estende al diritto di prelazione inerente ad altri immobili rimasti nella proprietà del debitore ipotecario, dal momento che l'art. 2866 c.c. presuppone l'integrale estinzione del debito garantito, a maggior ragione se, come nel caso di specie, le parti hanno convenuto la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria sui beni acquistati dal terzo.

## **QUESTIONI**

[1] La sentenza che si annota riguarda una controversia distributiva promossa dal creditore che, dopo avere acquistato dall'esecutato alcuni dei beni pignorati e gravati da ipoteca e avendo effettuato un pagamento parziale in favore del creditore ipotecario (che aveva per questo motivo assentito alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sui beni così acquistati, rinunciando – sempre relativamente ai medesimi immobili – agli atti ai sensi dell'art. 629 c.p.c.), era intervenuto nell'esecuzione ancora pendente per partecipare alla distribuzione del ricavato dalla vendita degli altri beni pignorati e pure gravati da ipoteca, invocando la prelazione spettante al creditore ipotecario al quale riteneva di essersi surrogato.

Il Tribunale di Bolzano prima e la Corte di cassazione poi hanno respinto l'opposizione proposta ai sensi degli artt. 512 e 617 c.p.c., reputando insussistente la surroga nella prelazione ipotecaria.

È interessante ricostruire il ragionamento che ha indotto i giudici di legittimità a confermare la pronuncia di merito.

L'oggetto del contendere, come detto, era rappresentato dal subingresso o meno del terzo acquirente che aveva soddisfatto solo parzialmente il creditore ipotecario nei diritti di quest'ultimo ed eventualmente in quale misura.

Innanzitutto, il terzo acquirente dei beni ipotecati è tenuto al pagamento del debito a termini dell'art. 2858 c.c., che gli impone di subire l'espropriazione forzata, salvo che preferisca rilasciare i beni o liberarli dalle ipoteche, osservando le regole dettate dagli artt. 2889 e seguenti c.c.

Se effettua il pagamento, il terzo si surroga nei diritti del creditore ipotecario ai sensi dell'art. 1203 c.c.

La disposizione prevede una prima ipotesi, al n. 2), in base alla quale il terzo che ha acquistato il bene gravato da ipoteca e abbia pagato i creditori ipotecari fino a concorrenza del prezzo di acquisto, si surroga nella garanzia (rappresentata dall'ipoteca) gravante sullo stesso bene acquistato e iscritta a favore dei creditori soddisfatti, potendosi così rivalere nei confronti del venditore di quanto pagato per purgare l'immobile dal gravame pregiudizievole: si tratta, all'evidenza, di un modo di liberazione del bene dalle ipoteche alternativo rispetto a quello contemplato dagli artt. 2899 e seguenti c.c., dal momento che il pagamento del credito ipotecario da parte dell'acquirente costituisce elemento costitutivo della surrogazione in parola.

In questo senso, la norma ha un ambito di applicazione diverso da quello proprio dell'art. 2866, comma 2, c.c., che disciplina il subingresso del terzo acquirente che, a qualsiasi titolo, abbia pagato i creditori iscritti (anche oltre il prezzo di acquisto) non nelle ipoteche iscritte sullo stesso bene acquistato, ma su quelle costituite a favore del creditore soddisfatto su altri beni del debitore.

Infatti, secondo la Corte di cassazione, l'art. 2866, comma 2, c.c. costituisce norma speciale rispetto a quella recata dal n. 3) dell'art. 1203 c.c. (a mente della quale ha diritto di surrogarsi nei diritti del creditore chi, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, lo abbia soddisfatto perché vi aveva interesse, com'è a dirsi per l'acquirente di beni ipotecati, il quale, posto nell'alternativa tra pagare il debito garantito dall'ipoteca e subire l'espropriazione per la sua soddisfazione coattiva, ben può decidere di effettuare il pagamento, che integra presupposto del subingresso nei diritti del creditore ipotecario), giacché si caratterizza per il fatto che la surroga può essere esercitata con la priorità che deriva dalla data di iscrizione del titolo del terzo.

Per effetto della surrogazione, il terzo acquirente diviene creditore del debitore ipotecario che gli ha venduto l'immobile, al pari del creditore ipotecario parzialmente soddisfatto, sicché, per i giudici di legittimità, occorre valutare la sorte dell'ipoteca iscritta a garanzia del credito in relazione al quale è avvenuto il pagamento del terzo.

Il primo periodo del comma 2 dell'art. 2866 c.c. stabilisce che il terzo datore che ha pagato o ha subito l'espropriazione ha diritto di subingresso nelle ipoteche costituite a favore del creditore soddisfatto sugli altri beni del debitore, ossia nei diritti e nella garanzia ipotecaria che faceva capo al destinatario del pagamento satisfattivo.

La disposizione, dunque, si riferisce a un pagamento integrale in favore del creditore ipotecario, che determina la surrogazione del terzo in tutte le garanzie che assistono il credito soddisfatto, ossia tanto nell'ipoteca iscritta sull'immobile acquistato, quanto in quella che dovesse gravare anche su altri beni del debitore.



Tale regola, infatti, non può valere quando si sia in presenza di un pagamento parziale, a maggior ragione se diretto a liberare i beni acquistati dalla specifica garanzia reale che insiste su di essi, per un duplice ordine di ragioni.

In primo luogo, perché, se non fosse così, il pagamento parziale del terzo si risolverebbe in un duplice e ingiustificato pregiudizio per il creditore ipotecario solo in parte soddisfatto, il quale, nonostante la persistenza – sia pure in misura ridotta – del credito nei confronti dell'originario debitore, si vedrebbe privato, a vantaggio del *solvens*, del diritto reale di garanzia non solo in relazione ai beni da quest'ultimo acquistati, ma anche rispetto agli altri pure gravati da ipoteca per assicurare l'integrale soddisfazione delle proprie ragioni.

In secondo luogo, perché, se il pagamento parziale è volto proprio a estinguere la specifica garanzia reale iscritta sui beni acquistati dal *solvens*, il credito originario cessa di essere assistito dall'ipoteca e non può determinarsi alcun subentro, configurabile solo se la garanzia non è già venuta meno.

Secondo la Corte di cassazione, non conduce a una diversa soluzione la disciplina dettata dall'art. 1205 c.c. (in base alla quale, in caso di pagamento parziale, il terzo surrogato e il creditore concorrono nei confronti del debitore in proporzione di quanto è loro dovuto), giacché la norma intende semplicemente sancire che il creditore originario non ha ragioni di preferenza sul creditore che si surroga e che gli stessi concorrono nei confronti del debitore in proporzione di quanto loro dovuto.

Peraltro, la regola del concorso tra creditore originario e *solvens* è derogabile in virtù di patto contrario, come previsto dal medesimo art. 1205 c.c.: così, le parti sono libere di stabilire, da un lato, che il *solvens* ha diritto di surrogarsi totalmente al creditore anche in caso di pagamento parziale, o, dall'altro lato, che il creditore originario ha diritto di essere preferito al terzo surrogato.

È proprio avendo riguardo a tale regola che la Corte di cassazione, aderendo alla ricostruzione operata dal Tribunale di Bolzano, ha ritenuto meritevole di rigetto l'opposizione proposta dal terzo acquirente che pretendeva di vedersi accordata la prelazione sul ricavato dalla vendita degli altri beni pignorati, sui quali pure il creditore parzialmente soddisfatto aveva iscritto ipoteca: nell'assenso alla cancellazione dell'iscrizione sui beni acquistati dal *solvens*, infatti, i giudici di legittimità hanno ravvisato quel patto contrario idoneo a escludere una surrogazione integrale e un concorso paritario sul ricavato dalla vendita degli altri beni ipotecati tra terzo acquirente e creditore ipotecario, il quale, diversamente, subirebbe un irragionevole pregiudizio, dal momento che, pur essendo rimasto parzialmente insoddisfatto, si vedrebbe esposto al concorso del *solvens* parziale, che ha ottenuto l'assenso alla liberazione dei beni acquistati dalla garanzia ipotecaria, rispetto a quella ancora insistente sugli altri cespiti.

In definitiva, se il pagamento del terzo acquirente del bene ipotecato non ha determinato l'integrale estinzione del debito garantito, ma ha condotto alla cancellazione dell'ipoteca che gravava su quell'immobile, il creditore ipotecario conserva la prelazione derivante



dall'iscrizione effettuata sugli altri beni del debitore non liberati, rispetto alla quale non si verifica alcuna surroga a favore del *solvens*, in ragione della natura non integralmente satisfattiva del pagamento dallo stesso effettuato, che implica la necessaria persistenza della garanzia a beneficio esclusivo di colui che ne risulta effettivo titolare, per non pregiudicare il suo diritto di vedere integralmente soddisfatto il proprio credito.

**Seminario** di specializzazione

## Gestione dei rischi reato presupposto “sicurezza sul lavoro”: come impostare il modello 231?

[Scopri di più](#)

## Obbligazioni e contratti

---

### ***Obbligo informativo del mediatore ai sensi dell'art. 1759 c.c.***

di **Daniele Calcaterra, Avvocato**

Seminario di specializzazione

**Acquisti immobiliari e mediazioni, proposte, preliminari e rogiti**

Scopri di più

[Cass. civ., Sez. II, ord. 10/04/2025, n. 9395, Rel. Dott. L. Cavallino](#)

#### **Mediazione – obbligo informativo – responsabilità mediatore (art. 1759 c.c.)**

**Massima:** *“In virtù del principio di buona fede e correttezza, il mediatore immobiliare è tenuto a riferire alle parti tutte le circostanze conosciute o conoscibili attraverso la diligenza qualificata propria della sua professione, includendo quelle relative alle iscrizioni o trascrizioni sull'immobile. Tale obbligo di informazione sussiste sia nella mediazione tipica che in quella atipica.”*

#### **CASO**

Tizio e Caio hanno convenuto avanti al Tribunale di Napoli Sempronio ed Alfa, esponendo che avevano concluso, con l'intermediazione di Alfa e nella qualità di promissarie acquirenti, un contratto preliminare di compravendita di immobile di proprietà di Sempronio, e che, dopo la stipula, avevano scoperto che l'immobile era gravato da ipoteca, diversamente da quanto promesso e dichiarato nel preliminare. Poiché la promittente venditrice non aveva provveduto a liberare l'immobile dal vincolo, hanno chiesto la condanna di Sempronio al pagamento di una somma pari al doppio della caparra, ex art. 1385 c.c. e hanno altresì chiesto che fosse dichiarata la concorrente responsabilità in capo all'agente immobiliare (Alfa) e che lo stesso fosse condannato alla restituzione della provvigione e al risarcimento del danno subito.

Il Tribunale ha accolto la domanda proposta nei confronti di Sempronio, dichiarando legittimo il recesso ex art. 1385 c.c. e condannando quest'ultimo al pagamento a favore delle attrici dell'importo pari al doppio della caparra; il Tribunale ha invece rigettato la domanda proposta nei confronti di Alfa.

Tizio e Caio hanno dunque proposto appello, chiedendo l'accoglimento della domanda di restituzione della provvigione e di risarcimento del danno proposta nei confronti di Alfa.

La Corte d'appello, dichiarando di accogliere parzialmente l'appello, ha dichiarato la responsabilità di Alfa per la mancata conclusione dell'affare e lo ha condannato alla

restituzione della provvigione agli appellanti.

Avverso la sentenza Alfa ha proposto ricorso per cassazione.

## **SOLUZIONE**

La Corte di Cassazione, con la sentenza in commento, accoglie parzialmente il ricorso e cassa senza rinvio la sentenza impugnata, in relazione ad aspetto invero secondario ai fini della presente indagine, ribadendo al contempo principi assai rilevanti in materia di mediazione e di diritto alla provvigione da parte del mediatore.

## **QUESTIONI**

La S.C. parte per la sua analisi da basi assodate. In linea generale, infatti, riafferma il principio in base al quale al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso; e questo risultato si ottiene quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 cod. civ., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Nel caso di specie, quindi, la circostanza che il contratto preliminare fosse stato concluso e che le promissarie acquirenti abbiano agito per ottenere l'accertamento della legittimità del loro diritto di recesso e del loro diritto di ottenere il doppio della caparra per l'inadempimento della promittente venditrice non era elemento che in sé escludesse il diritto del mediatore alla provvigione.

Detto questo, però, la Corte compie una riflessione ulteriore che la induce a capovolgere la conclusione appena abbozzata e sulla quale occorre soffermarsi.

Sulla scorta dell'art. 1759 c.c., il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, cioè quelle effettivamente conosciute relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, a prescindere dal motivo e dalle modalità con le quali sono state apprese, e anche quelle conoscibili mediante l'uso della diligenza richiesta dall'art. 1776, 2° co., c.c. ad un operatore professionale. L'estensione dell'obbligo informativo del mediatore è conseguenza, in estrema sintesi, della progressiva "professionalizzazione" della sua attività ad opera di diversi interventi normativi a partire dalla fine degli anni '80. Sulla scorta di questa considerazione e rifacendosi alla previsione dell'art. 1175 c.c., quale fonte anch'essa di obbligazioni in via integrativa, si è da più parti ritenuto che il mediatore, quale esperto dei settori in cui opera, nello svolgimento della sua attività sia tenuto quindi a comunicare alle parti anche le circostanze a lui non note ma conoscibili mediante l'uso della diligenza ad un operatore professionale (ex art. 1776, 2° co., c.c.).

Per non dilatare eccessivamente i confini di questo obbligo conoscitivo, prima, e informativo, poi, del mediatore, si afferma ripetutamente che il mediatore, in assenza di uno specifico incarico, non sarebbe comunque tenuto a svolgere indagini tecnico-giuridiche, che si trovano

al di fuori del suo campo di attività e che quindi non sarebbe tenuto a sapere e a diffondere circostanze che per essere conosciute presuppongano una siffatta attività.

Un'ipotesi di frequente applicazione è quella che inerisce al dovere del mediatore di conoscere la libertà dell'immobile oggetto di trasferimento da pesi o trascrizioni pregiudizievoli, procurandosi le relative visure catastali e ipotecarie.

In passato, la stessa S.C. (sent. 09/ 15926, sent. 06/15274) affermava non sussistere alcun obbligo del mediatore di procedere ad analisi di siffatta portata e quindi ne escludeva qualsiasi forma di responsabilità per non avere informato la parte dell'eventuale esistenza di pesi o trascrizioni pregiudizievoli. Ma nel tempo, a causa di una mutata sensibilità in ordine alla tematica in oggetto e in considerazione del fatto che l'obbligo conoscitivo e informativo, si è cominciato a dire, debba essere parametrato e quindi diversamente apprezzato in base alle caratteristiche dell'affare e in base al livello di organizzazione dello stesso mediatore, la Corte è giunta alla conclusione opposta. Oggi infatti è rinvenibile e ripetuta l'affermazione secondo la quale il mediatore, sia quando agisca in modo autonomo – mediazione tipica –, sia su incarico delle parti – mediazione atipica – è tenuto a comportarsi secondo buona fede e correttezza e perciò a riferire alle parti le circostanze, conosciute o conoscibili secondo la diligenza qualificata ex art. 1175 c.c. propria della sua categoria, idonee a incidere sul buon esito dell'affare, senza che le eventuali più penetranti verifiche a ciò necessarie postulino il previo conferimento di specifico incarico, tali essendo le circostanze afferenti alle iscrizioni o trascrizioni sull'immobile (Cass. 23/11371, Cass. 22/24534, Cass. 22/15577, Cass. 19/27482). E a tale ultimo indirizzo anche la decisione in commento presta adesione.

In ragione di ciò, la S.C. respinge la doglianza del mediatore sul punto (mentre accoglie il ricorso, appunto parzialmente, in relazione ad altro aspetto qui non analizzato).

Seminario di specializzazione

**Acquisti immobiliari e mediazioni, proposte, preliminari e rogiti**

Scopri di più

## Comunione – Condominio - Locazione

---

### ***Casa vacanze: disciplina applicabile e durata del contratto***

di **Saverio Luppino, Avvocato**

Seminario di specializzazione

#### **Locazioni brevi e turistiche: aspetti contrattuali, fiscali e operativi**

Scopri di più

#### **[Tribunale di Roma, sez. VI Civile, Sentenza del 16.09.2024, Giudice Dott.ssa R. Nardone](#)**

**Massima:** *“Nell’ambito delle locazioni di immobili destinati a casa vacanze, deve farsi applicazione della normativa di cui all’art. 27 della L. n. 392/1978 che prevede per locazioni commerciali una durata minima di sei anni con rinnovo automatico di anni sei, mentre la clausola pattizia che stabiliva la minore durata di 4 anni + 4 deve essere dichiarata nulla, in quanto contrastante con la suddetta norma imperativa”.*

#### **CASO**

Con ricorso ex art. 447 c.p.c. la ditta individuale Alfa dichiarava di rivestire la qualità di conduttrice in ordine ai contratti di locazione stipulati originariamente dalla società Beta, precedente proprietaria dell’immobile, che poi, in data 13.11.2023, ne trasferiva la proprietà alla resistente Tizia.

Nello specifico, la ricorrente diveniva conduttrice dell’immobile attraverso una cessione d’azienda, con la quale subentrava nei contratti di locazione stipulati da Beta.

La resistente Tizia era stata posta a conoscenza di tale ultima cessione, giacché la medesima aveva invitato tramite comunicazione pec la ditta ricorrente a versare il canone sul proprio conto corrente.

Già in data 30.01.2023 la ricorrente conduttrice riceveva dalla precedente proprietaria Beta comunicazione a mezzo pec avente ad oggetto la disdetta dei contratti di locazione del 28.11.2016, atteso l’avvinarsi della scadenza del secondo quadriennio prevista per il 30.11.2024.

Alfa con pec dell’08.02.2023 contestava l’inapplicabilità del termine di durata di 4+4 in quanto i contratti in essere prevedevano la destinazione dell’immobile ad attività di **casa vacanze di tipo imprenditoriale**, dovendosi quindi applicare il diverso termine previsto per le locazioni alberghiere ex art. 27 L.392/78 e non quello per gli usi abitativi ex art. 2 L.431/98.

Pertanto, la stessa adiva il Tribunale di Roma affinché:

1) accertasse e dichiarasse che ai contratti di locazione del 28.11.2016 degli immobili siti in Roma, in essere tra le parti e allegati in atti, si applicasse la disciplina della locazione degli immobili adibiti ad attività **commerciali alberghiere ed assimilabili**;

2) accertasse e dichiarasse conseguentemente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27, commi 3 e 4, L. n. 392/78 e 1419 c.c., **la nullità della clausola contrattuale** di cui all'art. 4) dei predetti contratti di locazione nella parte in cui prevede la durata di anni quattro rinnovabili per altri quattro, in quanto in violazione della disciplina imperativa che fissa per le attività commerciali alberghiere ed assimilabili la durata minima di anni 9+9 e, per l'effetto, dichiarare che la durata effettiva contrattuale fosse di nove anni rinnovabili per altri nove anni;

3) accertasse e dichiarasse l'illegittimità, nullità ed inefficacia della comunicazione di recesso dai contratti di locazione del 28.11.2016 in essere tra le parti inviata alla ditta ricorrente con pec del 30.01.2023;

4) in subordine e nella denegata ipotesi che la comunicazione di recesso dai contratti di locazione del 28.11.2016 inviata dalla locatrice alla ricorrente conduttrice con pec del 30.01.2023 fosse stata ritenuta valida ed efficace, accertasse e dichiarasse l'applicabilità dell'art. 34 della L. n. 392 del 1978 e, pertanto, il diritto della stessa a percepire dalla locatrice l'indennità di avviamento a seguito del recesso di quest'ultima;

5) condannasse Tizia al pagamento delle spese e degli onorari sia del presente giudizio sia del procedimento di mediazione obbligatoria, attesa l'ingiustificata mancata partecipazione della stessa nonché, ove se ne ravvisino i presupposti, applicare la condanna ai sensi dell'art. 96 c. 2 c.p.c..

Con comparsa di costituzione e risposta Tizia eccepiva il difetto di legittimazione attiva della ditta ricorrente che non era subentrata nel contratto in conformità delle disposizioni di legge di cui all'art. 36 L. n. 392/78, non essendoci stata una cessione di azienda, ma solo **l'acquisto della quota** della precedente conduttrice.

La resistente, inoltre, contestava l'applicabilità del termine di durata previsto per le locazioni alberghiere ed insisteva quindi per il rigetto delle domande.

## **SOLUZIONE**

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Alfa nei confronti di Tizia, così provvedeva:

– accoglieva la domanda accertando e dichiarando che ai contratti di locazione del 28.11.2016 si applicasse la disciplina della locazione degli immobili adibiti ad **attività commerciali**;

- accertava e dichiarava conseguentemente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27 c. 1 L. n. 392/78 e 1419 c.c., la nullità della clausola contrattuale di cui all'art. 4) dei contratti di locazione del 28.11.2016 nella parte in cui è prevista una durata di anni quattro rinnovabili per altri quattro anni e per l'effetto, dichiarava che la durata effettiva contrattuale fosse **di sei anni rinnovabili per altri sei anni**;
- accertava e dichiarava l'efficacia della disdetta inviata alla parte ricorrente con pec del 30.01.2023 per la differente data del 29.11.2028;
- condannava la resistente alla refusione in favore della parte ricorrente delle spese di lite.

## QUESTIONI

In primo luogo, il Giudice dichiarava infondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata da Tizia nei confronti della ricorrente giacché dai documenti prodotti da quest'ultima emergeva l'intervenuta **cessione d'azienda**; difatti, la vendita della quota richiamata da Tizia rappresentava solo un passaggio intermedio, **poi seguito dall'effettiva cessione**.

Era certo, inoltre, che la locatrice avesse avuto conoscenza della cessione, in quanto la medesima, con pec del novembre 2023 indirizzata alla ditta individuale ricorrente, faceva presente di essere subentrata nella proprietà degli immobili oggetto della locazione e **che i canoni mensili avrebbero dovuto essere versati sul suo conto corrente**.

Ciò posto, i contratti di locazione avevano quale oggetto due unità immobiliari destinate espressamente **all'attività di casa vacanze**.

Dunque, nonostante la durata della locazione fosse stata fissata in 4 +4 anni, si trattava di **locazione ad uso commerciale**, atteso che tale destinazione era stata concordata tra le parti e che le società succedutesi nella conduzione dell'immobile avevano avuto come oggetto proprio l'attività di affitto camere e casa vacanza, quindi attività di natura imprenditoriale e non finalizzata ad esigenze abitative<sup>[1]</sup>

In primo luogo, occorre tenere distinte le locazioni turistiche dalle c.d. locazioni brevi.

Queste ultime sono disciplinate dal D.L. n. 50 del 2017, ovverosia un contratto di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa.

Il contratto di locazione turistica è, invece, un particolare contratto di locazione che soddisfa esigenze abitative temporanee per esclusive finalità turistiche.

L'art. 1, comma 2, lett. c) della L. 431/1998 ha espressamente escluso dall'ambito di applicazione della disciplina speciale delle locazioni di immobili ad uso abitativo (in



particolare gli artt. 2, 3, 4, 4 bis, 7, 8 e 13) gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, difatti, sono regolati dalle disposizioni del Codice civile in tema di locazione anche in virtù di un espresso rinvio da parte dell'art. 53 dell'All. 1 del D.Lgs n. 79/2011 (Codice del Turismo)

Il Codice del Turismo stabilisce all'art. 12 la possibilità di svolgere attività di locazione turistica attraverso diverse forme di strutture turistiche extralberghiere<sup>[2]</sup>, quali ad esempio:

- Affittacamere: strutture composte da non più di sei camere ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile nei quali sono forniti alloggi ed eventualmente servizi complementari, anche giornalmente ed in forma imprenditoriale, senza l'obbligo della dimora del titolare;
- Unità abitative ammobiliate ad uso turistico: case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero. Queste possono essere gestite in forma imprenditoriale ovvero in forma non imprenditoriale da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa;
- Bed & Breakfast: strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi.

Per quanto riguarda, invece, la locazione di immobili destinati a strutture alberghiere, l'art. 52 dell'All. 1 del Codice del Turismo ha apportato delle modifiche all'art. 27 L. n. 392/1978, prevedendo che nel caso di immobili urbani, anche se ammobiliati, adibiti ad attività alberghiere (nonché all'esercizio di imprese assimilate ex articolo 1786 c.c.), la durata del vincolo non possa essere inferiore a nove anni, rinnovabile per lo stesso periodo se non viene comunicata disdetta da una delle parti almeno 18 mesi prima della scadenza.

Il D.L. n. 133/2014 (c.d. Decreto Sblocca Italia), ha introdotto, con l' art. 18 – rubricato Liberalizzazione del mercato delle grandi locazioni ad uso non abitativo -, un nuovo comma all'art. 79 della L. n. 392/1978, prevedendo la possibilità, per i soggetti che procedano alla sottoscrizione di contratti di locazione finalizzati ad un uso diverso dall'abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, di derogare ai limiti temporali e alle altre condizioni previste dalla L. n. 392/1978, a condizione che l'ammontare del canone annuo pattuito sia superiore a 250 mila euro e non si tratti di locali dichiarati di interesse storico secondo provvedimenti emanati dalle Amministrazioni regionali o comunali.

Ciò posto, il Giudice rilevava che i contratti di locazione dedotti avessero chiaramente come oggetto la locazione delle due unità immobiliari destinate espressamente all'attività di casa vacanze e ciò anche se la durata della locazione era fissata in 4 +4 anni.

Nonostante la durata fissata, secondo il Tribunale si trattava fuor dubbio di locazione **ad uso commerciale**, posto che tale destinazione era stata concordata tra le parti e che le società succedutesi nella conduzione dell'immobile avevano avuto come oggetto proprio l'attività di affitto camere e casa vacanza.

**L'attività di affitto di camere pur potendo assimilarsi a quella alberghiera, si differenzia dalla stessa per le sue modeste dimensioni e in quanto la fornitura di eventuali servizi è assai marginale rispetto all'esercizio di un albergo.**

Tale attività ha ad ogni modo natura prettamente commerciale che si estrinseca mediante la prestazione sul mercato di alloggi ammobiliati e provvisti di dotazioni di acqua e luce dietro corrispettivo e per periodi più o meno brevi.

Per tale motivo, secondo il giudice romano doveva farsi applicazione della normativa di cui all'art. 27 della L. n. 392 del 1978 che prevede per locazioni commerciali una durata minima di sei anni con rinnovo automatico di anni sei, mentre la clausola pattizia di cui all'art. 4 dei contratti dedotti che stabiliva la minore durata di 4 anni + 4 doveva essere dichiarata nulla in quanto contrastante con la suddetta norma imperativa.

[\[1\]](#) Luppino S., Le locazioni in condominio, Maggioli, 2020.

[\[2\]](#) Diverse regioni hanno emanato leggi regionali per disciplinare le attività ricettizie extra-alberghiere (ad esempio l'Emilia Romagna regola tale ambito con la L.R. n. 16/2004).

Seminario di specializzazione

**Locazioni brevi e turistiche: aspetti contrattuali, fiscali e operativi**

Scopri di più

## Diritto e procedimento di famiglia

---

### ***Il giudice non può assegnare una parte della casa familiare al padre per soddisfare i suoi interessi di natura economica o abitativa***

di **Giuseppina Vassallo, Avvocato**

Seminario di specializzazione

**Provvedimenti urgenti per una tutela immediata dei figli e del coniuge/convivente e contro la violenza domestica**

Scopri di più

#### **[Cassazione civile sez. I, ordinanza del 09/05/2025 n.12249](#)**

(art. 9 L. n.898/1970 e art. 337 sexies c.c.)

**Massima:** *“Il giudice non ha il potere costituire un diritto di abitazione per il padre sulla casa familiare assegnata al genitore collocatario nell’interesse dei figli. L’assegnazione della casa familiare si basa sul preminente interesse dei figli alla conservazione del proprio habitat domestico, restando esclusa ogni valutazione relativa alla ponderazione degli interessi di natura solo economica o abitativa dei genitori.”*

#### **CASO**

Un uomo propone un ricorso per la modifica delle condizioni di divorzio, chiedendo la riduzione dell’assegno di mantenimento della figlia, al momento maggiorenne non economicamente autosufficiente, e la revoca dell’assegnazione della casa familiare, in ragione delle difficoltà economiche in cui versava.

Il tribunale ha respinto le domande proposte ma la Corte d’Appello di Reggio Calabria, pur ritenendo che non sussistessero ragioni per revocare l’assegnazione della casa all’ex coniuge convivente con la figlia, ha “assegnato” una parte dell’immobile al padre, anche in considerazione delle sue esigenze abitative.

La Corte ha quindi previsto la suddivisione in due diverse unità assegnando il primo piano al ricorrente, considerando anche che il nucleo familiare originario esistente all’epoca del divorzio, si era ridotto perché già due figlie maggiorienni e autosufficienti avevano lasciato la casa.

La donna, rimasta contumace in appello si rivolge alla Corte di Cassazione la quale accoglie il

ricorso. Secondo la ricorrente la decisione viola l'art. 337 sexies c.c. per la parziale assegnazione della casa coniugale al genitore non collocatario della prole e comunque comporta un potere dispositivo che il giudice non ha per legge.

Infine, in base agli accordi assunti in sede di divorzio, si prevedeva l'automatica cessazione della assegnazione solo quando tutti i figli fossero diventati autosufficienti.

## **SOLUZIONE DELLA CASSAZIONE**

### **L'assegnazione è solo a tutela degli interessi del figlio.**

Secondo la Cassazione la Corte d'appello è incorsa in diversi errori.

L'assegnazione della casa familiare al genitore convivente con i figli è prevista dal legislatore in ragione del loro primario interesse alla conservazione dell'ambiente domestico. Non entrano in gioco quindi altri interessi, come quelli di natura economica di genitori e figli.

La Corte di merito si è limitata ad affermare che un'assegnazione parziale fosse confacente agli interessi della figlia perché il nucleo familiare si era ridotto e di conseguenza ci fosse spazio disponibile per il padre.

La Cassazione ritiene errata in diritto la decisione. In tema di assegnazione la legge non prevede un giudizio di ponderatezza tra interessi di natura economica dei coniugi o dei figli, ma il diritto viene attribuito tenendo conto delle esigenze dei figli di rimanere nel quotidiano ambiente domestico in seguito alla divisione del nucleo familiare (art. 337 sexies c.c.)

Non è esclusa nella prassi una assegnazione parziale della casa familiare, previa valutazione degli interessi dei figli, ma la restante parte dell'immobile non assegnato rimane regolata dal titolo di proprietà originario, e non dal provvedimento del giudice del divorzio che invece, come in questo caso, avrebbe disposto un diritto di abitazione in capo al padre.

## **QUESTIONI**

Il provvedimento della Corte calabrese presentava effettivamente profili di novità.

La decisione, allo stato, può essere considerata *praeter legem* in quanto il giudice del divorzio interviene non a regolare la proprietà e i diritti reali tra i coniugi, ma solo nell'interesse dei figli decidendo sul mantenimento e sull'assegnazione della casa familiare al genitore con i quali convivono i figli. Solo in sede di accordi consensuali i coniugi possono regolare le loro questioni patrimoniali, anche trasferendo proprietà e diritti reali.

L'assegnazione della casa coniugale è quindi uno strumento di protezione della prole e non può conseguire altre finalità.

In assenza di figli, infatti, il giudice non potrà disporre l'assegnazione della casa coniugale.

Seminario di specializzazione

**Provvedimenti urgenti per una tutela immediata dei figli  
e del coniuge/convivente e contro la violenza domestica**

Scopri di più

## Procedure concorsuali e Diritto fallimentare

---

### ***Principio di competitività nella selezione dell'acquirente nel trasferimento d'azienda nella composizione negoziata***

di **Sofia Mansoldo**, Assegnista di ricerca in Diritto Commerciale presso l'Università degli Studi di Verona



[Trib. Milano, 6 aprile 2025, Est. Pipicelli](#)

**Parole chiave** Crisi d'impresa – Composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa – Trasferimento d'azienda – Autorizzazione – Principio di competitività nella selezione dell'acquirente

**Massima:** *“Non può del tutto derogarsi al rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente, che non significa necessità a tutti i costi del ricorso a una gara seppur informale, ma che va correttamente interpretato come oggettiva e necessaria scelta del miglior offerente, che può essere demandata allo stesso debitore sotto il controllo dell'esperto, purché si documenti oggettivamente la trasparenza del percorso di individuazione dell'offerente.*

*Il Tribunale non risulta avere un potere conformativo o di imposizione della gara o di forme anche minime di competizione, laddove la stessa società e l'esperto non abbiano ritenuto a monte di applicare l'elementare principio di competitività nella selezione dell'acquirente, prima di depositare l'istanza”.*

**Disposizioni applicate** art. 22, comma 1, lett. d, CCII; art. 2560, comma 2, c.c.

#### **CASO**

La società propone ricorso affinché il Tribunale, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. d, CCII, autorizzi il trasferimento del ramo d'azienda durante la composizione negoziata, senza applicazione degli effetti dell'art. 2560, comma 2, c.c., con espressa richiesta di prevedere che l'attuazione del provvedimento di autorizzazione possa avvenire anche dopo la chiusura del percorso, secondo quanto previsto dall'art. 22, comma 1 *bis*, CCII.

#### **SOLUZIONE**

Il Tribunale di Milano rigetta il ricorso per il trasferimento del ramo d'azienda nell'ambito della composizione negoziata, in quanto la società ricorrente si è espressamente opposta alla modalità di selezione competitiva dell'acquirente.

## QUESTIONI

La composizione negoziata consente all'imprenditore commerciale o agricolo di chiedere, tramite piattaforma telematica, la nomina di un esperto al segretario della CCIAA nel cui ambito territoriale si trova la sede legale dell'impresa, quando si trova in condizioni di crisi (art. 2, comma 1, lett. a, CCII) o di insolvenza (art. 2, comma 1, lett. b, CCII), oppure anche soltanto in condizioni di squilibrio patrimoniale o economico-finanziario che ne rendono probabile la crisi o l'insolvenza e risulta ragionevolmente perseguibile il risanamento dell'impresa (art. 12, comma 1, CCII). L'esperto, che è terzo a tutte le parti e opera in modo professionale, riservato, imparziale e indipendente, agevola le trattative tra l'imprenditore, i creditori e gli altri soggetti interessati, per individuare una soluzione per il superamento della condizione di squilibrio di cui all'art. 12, comma 1, CCII, anche mediante il trasferimento dell'azienda o di rami di essa e preservando nella misura possibile i posti di lavoro (art. 12, comma 2, CCII).

Il tribunale, verificata la funzionalità degli atti rispetto alla continuità aziendale e alla migliore soddisfazione dei creditori, può autorizzare l'imprenditore che accede alla composizione negoziata «a trasferire in qualunque forma l'azienda o uno o più suoi rami», senza gli effetti dell'art. 2560, comma 2, c.c., «dettando le misure ritenute opportune, tenuto conto delle istanze delle parti interessate al fine di tutelare gli interessi coinvolti», fermo restando quanto previsto dall'art. 2112 c.c. Il giudice, chiamato a pronunciarsi sull'istanza di autorizzazione al trasferimento dell'azienda o di un suo ramo, è tenuto altresì a verificare, facendosi eventualmente assistere da ausiliari ex art. 68 c.p.c., «il rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente».

Il principio di competitività, tipico delle vendite "concorsuali", intende assicurare che la soluzione proposta dall'imprenditore, mediante il trasferimento d'azienda o di rami di essa, in relazione sia al corrispettivo che al *quomodo*, non pregiudichi l'interesse dei creditori anteriori, che, in deroga all'art. 2560, comma 2, c.c., non possono aggiungere alla responsabilità del cessionario quella del cedente. Il decreto dirigenziale del Ministero della Giustizia del 21 marzo 2023, che accompagna la misura di composizione negoziata, si limita a prevedere che l'esperto, qualora reputi che il risanamento possa avere luogo in via "indiretta", attraverso la cessione dell'azienda o di rami di essa, dovrà tenere conto delle concrete manifestazioni di interesse eventualmente ricevute dall'imprenditore o da terzi, delle ragionevoli stime delle risorse realizzabili, pur in assenza degli effetti dell'art. 2560, comma 2, c.c., e della loro adeguatezza a consentire il raggiungimento di un accordo con i creditori (sez. III, par. 2.7).

Il decreto dirigenziale prevede inoltre che, se si intende procedere alla cessione dell'azienda o di suoi rami, l'esperto avrà cura di far presente all'imprenditore l'utilità e l'opportunità del ricorso a procedure competitive per la selezione dell'acquirente in modo da sgombrare il



campo dal timore di scelte compiute in danno ai creditori (sez. III, par. 12.1). All'esperto potrà essere richiesto di «individuare quale sia il perimetro dell'azienda, o di rami di essa, ritenuto idoneo per ottenere il miglior realizzo», «fornire indicazioni all'imprenditore per organizzare una *data room* informativa da utilizzare per la raccolta delle manifestazioni di interesse (a tal fine potrà essere utilizzata la Piattaforma telematica nazionale)», «dare corso, o far dare corso, alla selezione dei soggetti potenzialmente interessati, anche attraverso procedure competitive, raccogliendo le relative manifestazioni di interesse e le eventuali offerte vincolanti (a tal fine potrà essere utilizzata la Piattaforma)» e, se richiesto, «di esprimere il proprio parere sulle manifestazioni di interesse e sulle offerte ricevute» (sez. III, par. 12.2). In aggiunta, l'esperto avrà cura di ricordare all'imprenditore l'opportunità che le offerte siano quanto più possibile a contenuto determinato, vincolanti, sottoscritte e accompagnate da idonee garanzie (sez. III, par. 12.3).

Occorre osservare che il giudice, in caso di richiesta di autorizzare il trasferimento dell'azienda o di un suo ramo con l'esenzione della responsabilità solidale del cessionario dell'art. 2560, comma 2, c.c., può verificare l'esistenza di eventuali soluzioni migliori di mercato anche mediante modalità che possano essere conformate e flessibili rispetto alle diverse circostanze del caso concreto, ma che devono essere compatibili con le esigenze di celerità e di urgenza che caratterizzano la composizione negoziata e che possono richiedere di derogare alle regole di apertura al mercato (cfr. Trib. Milano, 1° febbraio 2024, in [www.dirittodellacrisi.it](http://www.dirittodellacrisi.it)). Sotto tale profilo, ai fini della verifica dell'effettività della sollecitazione del mercato, possono acquisire specifica significatività anche pubblicità "mirate" allo specifico settore in cui opera l'azienda, attraverso il contatto diretto dei principali *competitors* (cfr. Trib. Milano, 12 agosto 2023, in [www.dirittodellacrisi.it](http://www.dirittodellacrisi.it)).

Con la pronuncia in commento il Tribunale di Milano dispone che non può del tutto derogarsi al rispetto del principio di competitività nella selezione dell'acquirente, che non significa necessità a tutti i costi del ricorso a una gara seppur informale, ma che va correttamente interpretato come oggettiva e necessaria scelta del miglior offerente, che può essere demandata allo stesso debitore sotto il controllo dell'esperto, purché si documenti oggettivamente la trasparenza del percorso di individuazione dell'offerente. Sulla scorta di questa premessa la pronuncia esaminata dispone che il tribunale non risulta avere un potere conformativo o di imposizione della gara o di forme anche minime di competizione, laddove la stessa società e l'esperto non abbiano ritenuto a monte di applicare il principio di competitività nella selezione dell'acquirente prima di depositare l'istanza.

Va rilevato che nel caso di specie la ricorrente, per ragioni di riservatezza e di tutela di brevetti e per chiudere un contenzioso in materia di proprietà intellettuale, si è opposta alla verifica della presenza di soluzioni migliori sul mercato, anche con una breve pubblicità compatibile con la celerità e l'urgenza dell'operazione. Il Tribunale di Milano stabilisce che l'apertura al mercato, quanto meno nei termini della verifica dell'assenza di migliori soluzioni anche nel medesimo settore commerciale, mediante predisposizione di una *data room* o una sollecitazione all'offerta a mezzo PEC, è la regola, che non appare derogabile neppure in casi eccezionali, come quello di specie, posto che l'affermazione dell'operare del principio di

competitività nel trasferimento d'azienda durante la composizione negoziata si impone in ragione dei due presupposti che sorreggono l'eventuale provvedimento di autorizzazione, vale a dire la continuità aziendale e la migliore soddisfazione dei creditori. Ne consegue, in ultima analisi, che, in caso di trasferimento d'azienda o di suoi rami senza la responsabilità solidale dell'acquirente rispetto ai debiti anteriori e con salvezza degli effetti indipendentemente dall'esito della composizione negoziata, deve trovare piena applicazione il principio della competitività, a tutela anzitutto dell'interesse dei creditori anteriori, incisi direttamente dalla deroga all'art. 2560, comma 2, c.c.

**Euroconference**  
Center Court Firenze

**TeamSystem**  
in collaborazione con

Co-funded by  
the European Union



**EVENTO GRATUITO**  
**L'ACCESSO alla GIUSTIZIA delle VITTIME MINORENNI**  
**e/o CON DISABILITÀ** : Nuove forme di tutela  
in diretta webil 12 e 16 giugno - scopri di più >



## Diritto Bancario

---

### ***Pegno regolare e irregolare a confronto***

di **Fabio Fiorucci, Avvocato**

Seminario di specializzazione

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

Scopri di più

Il pegno irregolare si differenzia da quello regolare in quanto le somme di denaro o i titoli depositati presso il creditore diventano di proprietà del medesimo; sicché, in caso di inadempimento del debitore, il creditore è tenuto soltanto a restituire l'eventuale eccedenza dei titoli rispetto alle somme garantite, mentre, nel pegno regolare, egli ha diritto a soddisfarsi disponendo dei titoli ricevuti in pegno (così Cass., 3 ottobre 2018, n. 24137; v. anche Cass., 10 febbraio 2015, n. 2479).

Per quanto, in particolare, riguarda il pegno di titoli, si esula dall'ipotesi di pegno regolare e si rientra, viceversa, nella disciplina del pegno irregolare qualora il debitore, a garanzia dell'adempimento della propria obbligazione, abbia vincolato al suo creditore un titolo di credito o un documento di legittimazione individuati, conferendo a quest'ultimo anche la facoltà di disporre del relativo diritto. Ciò come delineato dall'art. 1851 c.c., norma riferita all'anticipazione bancaria ma che costituisce, tuttavia, la regola generale di ogni altra ipotesi di pegno irregolare, in base alla quale il creditore garantito acquisisce la somma portata dal titolo o dal documento, somma che dovrà restituire al momento dell'adempimento ovvero, in caso di inadempimento, restituire per la parte eccedente l'ammontare del credito garantito, determinata in relazione al valore delle cose al tempo della relativa scadenza (Cass., 6 dicembre 2006, n. 26154).

La specificità di contenuto e di effetti del pegno irregolare comporta, dunque, che le somme di denaro o i titoli depositati presso il creditore diventano – diversamente dall'ipotesi di pegno regolare – di proprietà del creditore stesso.

La giurisprudenza di legittimità (da ultimo, Cass. n. 9811/2025) ha confermato che:

- **il pegno di cose fungibili è irregolare esclusivamente nel caso in cui il contratto costitutivo abbia attribuito al creditore pignoratizio la facoltà di disporre del bene oggetto della garanzia** (Cass. n. 22096/2020);
- **nel pegno irregolare, invero, le somme di denaro o i titoli depositati in garanzia presso il creditore diventano sin da subito di proprietà del medesimo**, il quale, pertanto, da tale momento può senz'altro disporne; in caso d'inadempimento del debitore, è tenuto

- come inequivocabilmente prevede l'art. 1851 c.c. – **soltanto a restituire l'eventuale eccedenza rispetto alle somme garantite;**
- **nel pegno regolare, invece, il creditore ha diritto a soddisfarsi disponendo dei titoli ricevuti in pegno,** come, in particolare, prevede l'art. 2797 c.c., che, al secondo comma, disciplina l'ipotesi della vendita a prezzo corrente del bene preso in garanzia (Cass. n. 24137/2018).

Il pegno, dunque, **se costituito su un bene fungibile**, come il denaro, **si configura come pegno irregolare soltanto nel caso in cui sia espressamente conferita alla banca la facoltà di disporre della relativa somma.** Qualora, invece, **difetti il conferimento di tale facoltà**, si rientra nella disciplina del pegno regolare, con la conseguenza che la banca garantita **non acquisisce la somma con l'obbligo di restituire al debitore il *tantundem*.**

In tale ultima ipotesi, pertanto, **difettano i presupposti per la compensazione dell'esposizione passiva del cliente con una corrispondente obbligazione pecuniaria della stessa banca verso quest'ultimo**, compensazione che invece opera nel pegno irregolare come **modalità tipica di esercizio della prelazione.** Ne consegue (pegno regolare) che **l'incameramento della relativa somma da parte della banca** (se del caso, mediante rimessa solutoria su conto corrente) **rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 67 l. fall. ed è, quindi, assoggettabile a revocatoria fallimentare** (Cass. n. 16618/2016; Cass. n. 31029/2023).

Seminario di specializzazione

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

Scopri di più

## Nuove tecnologie e Studio digitale

---

# ***L'Intelligenza Artificiale nel campo della giustizia: una prima analisi dell'AI Act***

di **Giuseppe Vitrani, Avvocato**

Seminario di specializzazione

## **Come scrivere atti persuasivi con il supporto di ChatGPT e altri LLM**

Scopri di più

Il 1° agosto 2024 è entrato in vigore il Regolamento (UE) 2024/1689 del Parlamento europeo e del Consiglio del 13 giugno 2024 che stabilisce regole armonizzate sull'Intelligenza Artificiale (noto anche come Regolamento sull'Intelligenza Artificiale o AI Act). Questo primo quadro giuridico globale sull'Intelligenza Artificiale rappresenta una pietra miliare nella regolamentazione delle tecnologie emergenti, con particolare attenzione all'impatto sui diritti fondamentali e sulla sicurezza dei cittadini europei.

Anche se le tempistiche di effettiva applicabilità di questa regolamentazione non sono propriamente vicina (per i sistemi ad alto rischio di cui ci si occupa nel presente articolo l'orizzonte è il 2026), è bene iniziare ad analizzare quali sono i punti più interessanti e potenzialmente critici di questa normativa. Nel contesto di tale analisi assume particolare rilevanza l'ambito della giustizia, considerata la delicatezza delle funzioni svolte e l'impatto diretto sui diritti fondamentali dei cittadini.

L'AI Act adotta un approccio basato sul rischio che classifica i sistemi di Intelligenza Artificiale in diverse categorie: sistemi a rischio inaccettabile (vietati), sistemi ad alto rischio, sistemi a basso rischio e sistemi a rischio minimo. L'obiettivo delle norme è promuovere un'IA affidabile, garantendo che lo sviluppo e l'utilizzo di questi sistemi avvengano nel rispetto dei valori e dei diritti fondamentali dell'Unione europea.

Il regolamento europeo dedica in particolare l'articolo 6, paragrafo 2, alle regole di classificazione per i sistemi di IA ad alto rischio, stabilendo che "oltre ai sistemi di IA ad alto rischio di cui al paragrafo 1, sono considerati ad alto rischio anche i sistemi di IA di cui all'allegato III".

[CONTINUA A LEGGERE](#)

Seminario di specializzazione

## Come scrivere atti persuasivi con il supporto di ChatGPT e altri LLM

Scopri di più