

# Solo annullabile la donazione del bene in comune fatta soltanto dal coniuge

## La scommessa vinta dell'Albo unico dei commercialisti

### TRASFERIMENTI

Possibile chiedere il rimedio entro un anno dalla conoscenza dell'atto

Impugnabile la cessione che danneggia i diritti degli eredi legittimari

Angelo Busani

Non nulla, ma solamente annullabile, la donazione di un immobile compreso nel regime di comunione legale dei beni, effettuata da un solo dei coniugi, senza il consenso dell'altro coniuge; non nulla, ma solamente impugnabile, la donazione che sia lesiva dei diritti degli eredi legittimari.

È quanto deciso dalla Cassazione con l'ordinanza 21503 del 31 agosto 2018.

L'articolo 184 del Codice civile dispone che gli atti compiuti da un coniuge senza il necessario consenso dell'altro coniuge e da questo non convalidati, sono annullabili se riguardano beni immobili o beni mobili registrati (e cioè gli autoveicoli, gli aeroplani e le imbarcazioni). L'azione di annullamento può essere proposta dal coniuge il cui consenso è mancato (o dai suoi eredi) entro un anno dalla data in cui si è avuta conoscenza dell'atto e, in ogni caso, entro un anno dalla data di trascrizione.

Si tratta di una norma che, in effetti, si fa facilmente interpretare; questa facilità di interpretazione potrebbe però essere resa difficoltosa per la considerazione che la Cassazione, con un'assai nota – e contestata –

pronuncia (la sentenza n. 5068/2016) ha sancito la nullità, per mancanza di causa, della donazione di un bene che non sia di proprietà del donante e, di conseguenza, la nullità della donazione effettuata dal comproprietario e avente come oggetto la quota indivisa di uno dei beni che facciamo parte di un patrimonio in comunione.

Ad esempio, se in una comunione alla quale l'altro partecipa per la quota del 25 per cento (la cosiddetta "quotina", così definita nel gergo quotidiano degli operatori giuridici) ci sono cinque immobili, Tizio non può donare la quota del 25 per cento di uno di detti immobili (la cosiddetta "quotina") in quanto, anteriormente alla divisione, non si può sapere se la "quotina" di quel bene (oppure quel bene nella sua interezza) sarà oggetto di assegnazione a Tizio mediante la divisione della comunione.

Se, pertanto, Tizio dona la quota, la donazione ha per oggetto un bene che non gli appartiene e, quindi, la donazione – appunto per mancanza di causa – sarebbe nulla (a meno che, dice la Cassazione nella sentenza 5068, nell'atto di donazione si affermi espressamente che il donante è consapevole dell'attuale non appartenenza del bene al suo patrimonio).

Nella sentenza n. 21503/2018 la Cassazione sgombra però decisamente il campo da ogni perplessità circa l'interferenza della sentenza n. 5068 con la donazione del bene comune effettuata da uno solo dei coniugi, affermando che il principio generale circa la nullità della donazione della "quotina" non si applica nel caso della donazione, effettuata da uno solo dei coniugi, del bene che sia parte del patrimonio assoggettato al regime di comunione legale dei

beni. E ciò per la ragione che, per questo caso, la legge dispone, con il predetto articolo 184 del Codice civile, un rimedio specifico, e cioè l'azione di annullamento esperibile nel termine annuale dall'altro coniuge o dai suoi eredi.

Nel contesto di questa decisione, la Cassazione coglie anche l'occasione per ribadire il tradizionale principio in base al quale la donazione che sia lesiva dei diritti dei legittimari (cioè di quegli stretti familiari che hanno diritto di ottenere la quota di legittima nell'eredità del donante) non è nulla ma è "solo" impugnabile con una specifica azione in giudizio, denominata "azione di riduzione", la quale è esperibile, dopo la morte del donante, fino allo spirare del termine di prescrizione decennale decorrente dal decesso del de cuius.

### IL RICORDO

William Santorelli, per 20 anni presidente dei ragionieri, scomparso ieri



Impegno. William Santorelli

William Santorelli, per 20 anni (1988-2008) presidente del Consiglio nazionale dei ragionieri, si è spento ieri a Fano. Classe 1943, era un professionista di successo, ma soprattutto è stato il leader della sua famiglia professionale, un dirigente di categoria capace di lavorare insieme alle altre professioni.

Santorelli è riuscito con intelligenza, fermezza, prudenza e tenacia, a traghettare i ragionieri – regolamentati con un decreto del 1957, quasi gemello rispetto a quello dei dottori commercialisti – nel nuovo Albo unico dei (dottori) commercialisti e degli esperti contabili. Ragionieri e dottori, separati nel 1957 dal percorso universitario, hanno dato vita alla professione unica al termine di un tormentato confronto, acceso dopo la riforma dei percorsi universitari e nel quadro del dibattito sulla liberalizzazione delle professioni. Le fila dei ragionieri, da tempo, languivano di nuove leve, soprattutto dopo la scelta, compiuta agli inizi degli anni Novanta, di condizionare l'accesso a un titolo di studio triennale post secondario, seguito dal tirocinio professionale.

Santorelli ha avuto il coraggio del cambiamento e ha negoziato per i ragionieri un posto di pari dignità rispetto ai dottori nel nuovo Albo unico. Ha avuto la fermezza di superare i ricorsi al Tar, ripensamenti della controparte, paure dei suoi iscritti. Il decreto 139/2005 «prevede la soppressione dei Consigli nazionali dei ragionieri e dei dottori commercialisti e la contestuale istituzione dell'ente pubblico non economico denominato Consiglio nazionale dei

dottori commercialisti e degli esperti contabili. Quindi – spiegava Santorelli nel 2006 – l'Albo unico rappresenta la naturale evoluzione di entrambe le professioni economiche». Un'operazione così importante, quella dell'Albo unico, da essere slegata – proprio da Santorelli – rispetto alla questione previdenza e della Cassa unica che poteva diventare un ostacolo insormontabile rispetto al nuovo assetto professionale.

Ieri Santorelli è stato ricordato da Massimo Miani, presidente del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti come «una delle figure più autorevoli della storia della nostra categoria e di quella del sistema ordinistico italiano. Nel corso della sua lunga presidenza, si è costantemente adoperato per la crescita culturale e professionale dei ragionieri e per mettere le loro competenze al servizio del sistema fiscale ed economico del nostro Paese». «La sua lunga attività in favore della categoria e la sua capacità di interloquire in maniera equilibrata e fattiva con la politica e le istituzioni, sono un esempio – ha concluso Miani – che terremo sempre presente».

—M.C.D.

# Niente prelazione se il lotto frazionato è autonomo

### CASSAZIONE

Successiva alienazione non abusiva quando c'è autosufficienza produttiva

Adriano Pischetola

Il frazionamento di un lotto di terreno, tale da interdire l'esercizio della prelazione al confinante avente diritto sui lotti non contigui, non è necessariamente abusivo, qualora l'estensione del lotto frazionato di residua titolarità del proprietario, poi oggetto di successiva alienazione, esponga una propria autonomia culturale e produttiva.

Il principio è affermato dalla Cassazione (sentenza 13368/2018), con-

fermando un orientamento alquanto pacifico.

La fattispecie origina da una vendita frazionata di tre lotti di proprietà di uno stesso soggetto a favore di distinti acquirenti: i lotti erano stati originariamente promessi in vendita a tre diversi soggetti; solo in relazione al lotto contiguo a quello di un proprietario confinante questi aveva formulato rinuncia alla prelazione (legge 590/1965, articolo 8, e legge 817/1971, articolo 7) in considerazione della cospicua entità del prezzo convenuto. Era seguita poi la vendita frazionata dei tre lotti ad un prezzo complessivo più contenuto rispetto a quello oggetto di preliminare contrattazione, il che aveva indotto il confinante ad esperire azione di riscatto dell'intera proprietà alienata, ritenendo che la rinuncia già formalizzata non fosse a

ciò d'impedimento, stante la (presunta) unitarietà dei lotti alienati.

Sia in primo che in secondo grado il confinante risultava, però, soccombente. In particolare la Corte d'Appello rilevava quanto poi confermato anche dalla Cassazione: il confinante aveva già rinunciato alla prelazione in relazione al lotto contiguo a quello di sua proprietà e non poteva vantare prelazione anche sugli altri due, dal momento che il frazionamento (e la successiva alienazione dei lotti così frazionati) non era da intendersi quale strumento "elusivo" della prelazione.

La Cassazione sviluppa in particolare quest'ultimo concetto, richiamandosi ad un orientamento, come si diceva, pacifico (Cass. 2347/81, 1244/95, 6286/2008): non c'è elusione del diritto di prelazione se la vendi-

ta frazionata (effettuata cioè in esito ad un precedente frazionamento di un fondo di maggiore estensione) fa salva la potenzialità culturale e produttiva dei lotti di residua proprietà.

Pertanto il principio (astratto) in forza del quale il frazionamento di un lotto di maggiore estensione non può configurarsi di per sé quale strumento diretto «a costituire un'artificiosa condizione di distacco tra i fondi» al fine di escludere il diritto del confinante all'esercizio del diritto di prelazione (Cass. 9 agosto 1995, n. 8717) va poi di fatto declinato in concreto. Esso opera solo qualora «la riserva di proprietà da parte del venditore del fondo di una striscia di terreno sul confine non risponda, per lo stesso, ad alcuna apprezzabile utilità» (5573/2003); quindi a prescindere da un'eventuale intenzionalità soggettiva finalizzata

ad impedire l'esercizio del diritto di prelazione o dalla considerazione dell'ipotetica maggiore produttività del fondo non frazionato rispetto alle porzioni in cui esso risulta ripartito.

La Suprema corte, in verità, nella sentenza in commento tratta della produttività riferibile ad un'unica unità culturale. A ben vedere però la difficoltà sta nel valutare cosa si intenda effettivamente con questa espressione, stante anche l'abrogazione espressa dell'articolo 847 del Codice civile (ad opera del Dlgs 228/2001, articolo 5 bis, comma 10) che rimandava ad un provvedimento dell'autorità amministrativa – mai emanato – la sua determinazione. Il che induce a verificare solo le effettive «caratteristiche della porzione non ceduta» (5573/2003).

# Sindaci, non basta la denuncia occorre sollecitare i soci o il Pm

### DIRITTO SOCIETARIO

Vanno usati tutti i poteri a disposizione per evitare atti che portano al dissesto

Nicola Cavalluzzo  
Alessandro Montinari

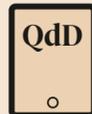
La Corte di cassazione, con la sentenza 21662/18, depositata il 5 settembre 2018, conferma la responsabilità dei sindaci inerti e che non hanno operato fattivamente per evitare l'illecito gestorio (si veda «Il Sole 24 Ore» del 6 settembre). I sindaci devono utilizzare concretamente tutti i poteri messi a loro disposizione dalla legge per evitare la commissione, da parte degli amministratori, di atti volti a cagionare e successivamente a coprire il dissesto della società.

Nel caso particolare, ai fini dell'esonerazione da responsabilità, non è stato sufficiente per i sindaci aver denunciato nella relazione al bilancio lo squilibrio della struttura patrimoniale e finanziaria e l'esigenza di un risanamento in quanto è stato ritenuto che ciò fosse conseguenza dell'omesso controllo (concretizzatosi anche con il parere favorevole all'approvazione) sul bilancio dell'anno precedente in cui sono stati commessi i fatti censurati agli amministratori. È stato inoltre ritenuto determinante dai giudici, ai fini della responsabilità dell'organo di vigilanza, che alla denuncia nella relazione non si fosse accompagnata la sollecitazione dei soci in assemblea o, come allora consentito, del pubblico ministero ai fini della denuncia ex articolo 2409 del Codice civile.

L'elemento della colpa rileva quindi sotto due profili: colpa nella conoscenza, allorché il sindaco non rilevi colposamente la condotta inadempiente dell'organo gestorio; e colpa nell'attivazione se, pur a conoscenza dei fatti, si omette, almeno per colpa, di esercitare prontamente ed efficacemente i suoi poteri impeditivi.

La Suprema corte sottolinea che a fronte di iniziative *contra legem* da parte dell'organo amministrativo di una società per azioni, i sindaci hanno l'obbligo di porre in essere, con tempestività, tutti gli atti necessari e di utilizzare ogni loro potere di sollecitazione e denuncia, interna ed esterna alla società. Ciò sino a pretendere dagli amministratori le azioni correttive necessarie, non essendo «sufficiente limitarsi ad una blanda, inefficace critica». In mancanza essi concorrono nell'illecito civile commesso dagli amministratori della società per omesso esercizio dei poteri-doveri di controllo loro attribuiti dalla legge. Nei casi in cui i risultati compromessa l'integrità del patrimonio sociale e si verifichi l'insufficienza del medesimo a soddisfarli, in particolare, la responsabilità sussiste nei confronti dei creditori sociali; il nesso causale va provato da parte attrice, secondo l'accertamento rimesso all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito.

QUOTIDIANO  
DEL DIRITTO



EDILIZIA  
Veranda illegittima pure se ci sono altri casi

La veranda costruita sul terrazzo è illegittima anche in presenza di altre verande che non rispettano l'armonia architettonica dello stabile (Cassazione, sentenza 22156/2018)

— Paola Rossi

Il testo integrale dell'articolo su: [quotidianodiritto.ilssole24ore.com](http://quotidianodiritto.ilssole24ore.com)

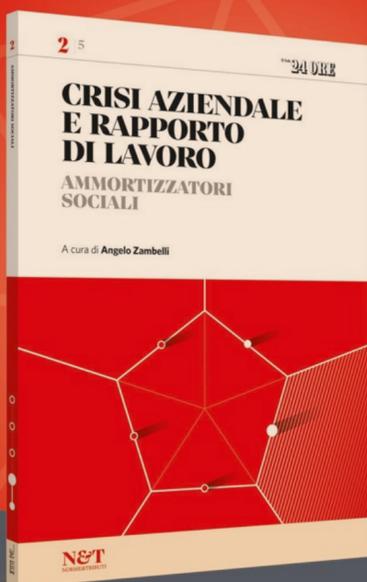
Il corretto adempimento dell'incarico conferito per i sindaci non si esaurisce quindi nell'espletamento delle attività specificamente indicate dalla legge, ma comporta l'obbligo di adottare ogni altro atto – seppur non tipizzato – necessario al diligente assolvimento dell'incarico. In tal senso rileva la segnalazione all'assemblea dei soci delle irregolarità di gestione riscontrate e persino, ove ne ricorrano gli estremi, la segnalazione al pubblico ministero allora consentita per consentirgli di formulare la richiesta ai sensi dell'articolo 2409 del Codice civile (Cass. 22911/2010; 252/1997) nonché, post riforma, la denuncia al tribunale.

La riforma del diritto societario ha espressamente indicato, all'articolo 2403 Codice civile, l'esigenza del controllo, da parte dei sindaci, «sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento». Ma già prima della riforma, precisano i giudici poiché i fatti si riferiscono al 1990 e 1991, i doveri di controllo imposto ai sindaci dall'articolo 2403 e successivi del Codice civile erano configurati con ampiezza ed estesi a tutta l'attività sociale, con funzione di tutela non solo dell'interesse dei soci, ma anche di quello, concorrente, dei creditori sociali. Tale dovere non può limitarsi al mero e formale controllo sulla documentazione messa a disposizione dagli amministratori, ma deve concretizzarsi nel potere-dovere di chiedere notizie sull'andamento generale e su specifiche operazioni, intervenendo attivamente per mutare condotte reputate non conformi alla legge (Cass. 2772/99 e 5287/98).

Poi con specifico riferimento a talune strutture societarie, tali controlli devono essere più intensi: come accade allorché si tratti, ad esempio, di società a ristretta base familiare o società cooperativa.

Il Sole 24 ORE

## CRISI AZIENDALE E RAPPORTO DI LAVORO



**CRISI AZIENDALE E RAPPORTO DI LAVORO**  
AMMORTIZZATORI SOCIALI  
A cura di Angelo Zambelli

Cassa integrazione ordinaria e straordinaria, disoccupazione e tutte le altre misure a sostegno del reddito previste dopo la cessazione del rapporto di lavoro: il volume racchiude la disciplina degli strumenti normativi fondamentali per far fronte alle crisi aziendali determinate da cicliche congiunture di tipo recessivo e/o da involuzione od obsolescenza produttiva.

IN EDICOLA DA GIOVEDÌ 13 SETTEMBRE CON IL SOLE 24 ORE A SOLI 9,90 € \* OPPURE ONLINE: [offerta.ilssole24ore.com/carl18](http://offerta.ilssole24ore.com/carl18)

\*Oltre al prezzo del quotidiano. L'opera si compone di 5 volumi. La natura dell'opera si presta ad essere oggetto di nuove serie che, se realizzate dall'autore, saranno comunicate nel rispetto della vigente normativa.